



Rapport annuel 2023

Histoires d'habitat

Opérateur global de l’habitat d’intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l’habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l’ensemble du territoire, dans l’Hexagone et en Outre-mer.

Le Groupe s’attache à apporter à chacun une réponse en logement adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d’habitat sont ainsi multiples et couvrent l’ensemble de l’offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques d’habitat des collectivités locales. En tant qu’opérateur global de l’habitat d’intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l’intérêt général à travers une démarche de responsabilité sociétale d’entreprise vis-à-vis de l’ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d’être. ■

Plus de
10 800
collaborateurs

19 500
logements mis en chantier

23 400
logements livrés

11 600
logements engagés en réhabilitation

Plus de
554 000
logements gérés dont :

363 500
logements sociaux

109 000
logements intermédiaires
et abordables

82 000
logements accompagnés et
logements dédiés à l'hébergement
portés par Adoma

4,4 Md€
d'investissements

3 Md€
de produits nets

10 Md€
d'actifs résidentiels sous gestion
de notre filiale AMPERE Gestion

Engagés pour le logement et le climat



Présidente du conseil de surveillance de CDC Habitat depuis le 15 décembre 2023, c'est avec plaisir et fierté que je renoue avec les enjeux de l'habitat au sein du groupe CDC Habitat, fortement engagé.

Cet engagement, plus que nécessaire, j'ai pu le constater chez tous les collaborateurs du Groupe que j'ai rencontrés, que ce soit en réponse à la crise immobilière qui impacte autant l'offre que la demande

de logements, ou en réponse aux enjeux environnementaux et sociaux.

Le groupe CDC Habitat est au rendez-vous de sa mission d'utilité sociale.

CDC Habitat a lancé en 2023 un plan de soutien à la production de logements, portant sur l'acquisition de 17 000 logements, dans l'objectif de permettre le démarrage des chantiers, d'apporter ainsi un soutien à l'ensemble de la filière de la construction et de produire des logements abordables pour nos concitoyens.

CDC Habitat porte un Plan stratégique climat ambitieux, qui s'inscrit dans la trajectoire 1,5°C et la stratégie nationale bas carbone. Tous les métiers, toutes les équipes sont mobilisés pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre et adapter les logements aux conséquences inévitables du changement climatique.

Le Groupe poursuit aussi l'accompagnement de ses clients, locataires et résidents, dans le contexte de la hausse du coût de la vie et de la nécessaire transition écologique.

Ce rôle d'acteur contractuel au service de l'intérêt général est dans l'ADN du groupe CDC Habitat. Nous poursuivrons dans cette voie en 2024 pour être fer de lance de la ville sobre, inclusive et durable. ■

Myriam El Khomri, présidente du conseil de surveillance de CDC Habitat



4 Entretien entre Anne-Sophie Grave,
présidente du directoire du groupe
CDC Habitat, et Valérie Masson-Delmotte,
paléoclimatologue

8 Une marque forte et un récit partagé

10 Entretien avec Clément Lecuivre,
directeur général du groupe CDC Habitat

12 Nos enjeux et nos réponses

40 Notre impact sur les territoires

64 Rapport financier





Entretien

Anne-Sophie Grave
présidente du directoire
du groupe CDC Habitat

**Valérie
Masson-Delmotte**
paléoclimatologue

« Face aux enjeux climatiques, nous avons l'opportunité de réinventer le logement et la ville. »

La synthèse du 6^e rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) sur les risques climatiques et les leviers d'action et celui du Haut conseil pour le climat viennent de paraître. Quelles leçons en tirer ?

→ **Valérie Masson-Delmotte**: Ces rapports sont sans équivoque : les émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter et le réchauffement planétaire s'intensifie. Avec près de + 1,5 °C, 2023 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée dans le monde, et elle préfigure le niveau de température qui sera atteint une année sur deux au début des années 2030. En l'état actuel de nos connaissances, la limitation du réchauffement passe par une réduction à zéro des émissions mondiales de CO₂, voire une capacité à l'éliminer de l'atmosphère, et par une baisse des émissions de méthane. Limiter le réchauffement planétaire largement sous 2 °C (proche de 1,5 °C) demande de réduire les émissions de gaz à effet de serre mondiales de l'ordre de 20 % (respectivement 45 % pour 1,5 °C) d'ici 2030 et c'est la vitesse de mise en œuvre des actions décidées par tous les acteurs concernés qui peut tout changer, notamment en sortant des énergies fossiles.

← **Anne-Sophie Grave**: Au sein du groupe CDC Habitat, nous sommes tous conscients du rôle que nous avons à jouer face à ce défi qui engage les générations futures. C'est pour cette raison que nous avons mis en place un Plan stratégique climat qui s'inscrit dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone de limitation du réchauffement climatique à + 1,5 °C. En outre, nous avons créé en novembre une mission décarbonation chargée de coordonner l'ensemble des chantiers portés par les directions et entités de CDC Habitat, tous domaines confondus : modes de production, énergies renouvelables, mix énergétique, biodiversité, fonctionnement interne, numérique responsable... La mission favorisera les synergies et le partage des bonnes pratiques partout dans

le Groupe, dans l'Hexagone comme en Outre-mer. L'idée est d'embarquer tout le monde, dirigeants, collaborateurs, y compris les parties prenantes externes, notamment nos locataires. C'est un signal fort pour accélérer sur nos engagements.

En France, où l'électricité est déjà largement décarbonée, le bâtiment pèse près de 23 % des émissions de gaz à effet de serre. C'est un secteur qui doit faire face à de nombreux défis.

→ **A.-S. G.** : Les défis sont nombreux, en effet, et nous sommes engagés sur tous les fronts avec différentes situations de départ entre les bâtiments existants et leur nécessaire réhabilitation thermique, et les nouvelles constructions.

Mais notre principal enjeu – et levier – concerne le parc existant. Nous avons déjà diminué de plus de 40 % nos consommations énergétiques depuis 2008, et notre parc est aujourd'hui relativement vertueux avec moins de 1% de logements classés F et G. Outre notre engagement environnemental, c'est aussi un engagement vis-à-vis de nos locataires, puisqu'on peut constater un écart de 30% entre une facture d'énergie d'une résidence classée C et celle d'une résidence classée F ou G. Concernant nos émissions de gaz à effet de serre, notre Plan stratégique climat va nous permettre d'accélérer nos efforts. Nous sommes en train de revoir notre programmation de travaux pour y intégrer, au-delà du sujet de consommation énergétique, la question de vecteur énergétique. Nous

Valérie Masson-Delmotte, paléoclimatologue
au LSCE (CEA, CNRS, UVSQ). Elle est directrice de recherche au CEA et a été coprésidente du groupe n° 1 du GIEC de 2015 à 2023. Elle fait partie des 100 personnes les plus influentes du monde en 2022, selon le magazine *Time*.



développons aussi un concept autour de la «réhabilitation hors les murs» qui consiste à renaturer et à apporter des îlots de fraîcheur pour traiter le confort d'été.

Pour les nouveaux programmes de logement, la conception bioclimatique apporte de nouvelles solutions, notamment sur l'implantation des bâtiments en fonction de la course du soleil et des ventilations naturelles. L'idée est d'utiliser au maximum le cheminement naturel du vent et d'éviter les climatiseurs, notamment dans les territoires aux températures élevées comme l'Outre-mer.

Pour l'énergie, nous devons combiner différentes solutions puisque nous partons d'un patrimoine chauffé à 60% au gaz. L'objectif premier est de se raccorder dès que cela est possible à des réseaux de chaleur urbains vertueux. En Île-de-France, nous avons identifié environ 15 000 logements qui pourront l'être d'ici 2030. Nous travaillons aussi à du mix énergétique, par recours au photovoltaïque, la géothermie ou encore le biogaz. En Martinique, notre filiale, cible 80 000 m² de toitures équipées en photovoltaïque.

La ressource en eau est aussi un sujet majeur. Qu'en est-il ?

→ **V.M.-D.:** Longtemps abondante, l'eau se raréfie. Dans de nombreux pays qui souffrent de faibles ressources ou d'une capacité de stockage limitée, comme en Israël ou en Australie, la réutilisation des eaux usées fait l'objet de nombreux retours d'expérience. Certains pays sont quant à eux le dos au mur, comme Singapour, qui achète à son voisin malaisien l'eau en provenance de ses égouts. En

France, mis à part Mayotte qui souffre d'une grave pénurie, la situation n'en est pas encore à ce stade, mais le recyclage et le stockage des eaux pluviales sont des pratiques qui se répandent. La perception de l'eau comme une ressource précieuse fait son chemin.

← **A.-S. G.:** Nous travaillons sur le recyclage des eaux pluviales, notamment en Outre-mer avec la démarche GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales) à la Réunion et à Mayotte. Nous expérimentons le recyclage des eaux grises en innovation ouverte avec des start-up pour le nettoyage des parties communes et des espaces verts.

Dans cette démarche d'optimisation des ressources, l'accompagnement des locataires aux écogestes via nos équipes de proximité est très important, et c'est aussi notre rôle de bailleur. Nous menons de nombreuses actions

“ Il faut sortir des schémas du passé qui misaient sur une spécialisation des périphéries et rebâtir des lieux de vie multifonctionnels [...] ce qu'on appelle la ville du quart d'heure.”

- **Valérie Masson-Delmotte**, paléoclimatologue

“ Notre vision de la ville s’appuie plus que jamais sur deux piliers qui guident notre action : l’habitat durable et le vivre-ensemble.”

-
Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat

d’information sur les consommations d’eau et d’énergie. Toujours dans cet esprit, nous réalisons des jardins partagés, par exemple, qui favorisent la biodiversité tout en développant le lien social. À travers toutes les initiatives locales menées par nos équipes de terrain, nous souhaitons embarquer toutes nos parties prenantes.

→ **V.M.-D.** : Entre autres défis, il y a aussi la prise en compte des événements climatiques. Dans un climat plus chaud, le cycle de l’eau est plus intense et plus variable, avec des saisons et des événements très humides et très secs, plus fréquents et plus intenses. La montée du niveau de la mer, dont le rythme accélère, augmente le risque d’inondation chronique à marée haute, de submersions et d’inondations composites sur le littoral. Dans l’Hexagone et en Outre-mer, de nombreux bâtiments sont exposés à ces aléas. Pour en renforcer la résilience, il est essentiel d’anticiper sur les caractéristiques climatiques à venir – c’est tout l’enjeu des stratégies d’adaptation transformatrice.

← **A.-S.G.** : Face à ces phénomènes climatiques, nous avons développé le Diagnostic de Performance Résilience (DPR), un outil pour évaluer la résilience de notre patrimoine le plus exposé à certains risques climatiques actuels et à venir : inondations, tempêtes, sécheresses, mouvements de terrains... Une fois le diagnostic posé, nous mettons en œuvre, dans le cadre de nos réhabilitations, des travaux permettant d’améliorer la résilience du bâtiment et des logements au changement climatique. En parallèle de la décarbonation de nos activités, nous sommes convaincus que la résilience du parc de logements face aux événements climatiques est un enjeu majeur pour notre secteur, que nous souhaitons anticiper.

Au-delà du bâtiment, c’est l’ensemble des infrastructures des villes qui est concerné par la nécessaire sobriété énergétique et la lutte contre l’étalement urbain.

→ **V.M.-D.** : Oui, et d’ailleurs le GIEC va mettre l’accent dans son prochain rapport spécial sur les enjeux liés aux villes

et au changement climatique. Les formes d’urbanisation jouent un rôle clé sur l’artificialisation des terres et la capacité à préserver le foncier agricole, les écosystèmes et la biodiversité, mais aussi sur les demandes de mobilité, de matériaux ou d’énergie, l’exposition aux aléas climatique et les vulnérabilités. Il y a une réflexion urbanistique à développer par rapport aux usages, aux distances domicile-travail, à la mixité sociale, à la reconversion des friches industrielles ou des zones d’activité commerciales. Il faut sortir des schémas du passé qui misaient sur une spécialisation des périphéries et rebâtir des lieux de vie multifonctionnels qui associent logement, travail, services, crèches, écoles, transports... ce qu’on appelle la ville du quart d’heure. C’est aussi, évidemment, intégrer l’ensemble des risques liés à l’évolution du climat induits par le changement climatique en concevant des villes bas carbone et résilientes.

← **A.-S.G.** : Nous avons intégré les objectifs de diminution de l’artificialisation des sols dans nos modes de production, par le recyclage foncier. Nous menons ainsi des opérations de reconversion de friches industrielles comme celle des Briqueteries du Nord à Lambersart, près de Lille, où le site va devenir un quartier favorisant la mixité d’usage, avec la création de logements (sociaux, intermédiaires et en accession), de commerces, de services et équipements et qui propose 54% d’espaces paysagés. La renaturation est pleinement intégrée dans ce type de projets, comme à Orly et Thiais, en région parisienne, où sur la reconversion d’une ancienne zone logistique de 14 hectares en un quartier de vie bien desservi par les transports en commun, la moitié du site sera « redonnée » à la nature.

L’époque n’est plus aux quartiers monofonctionnels et aux grands ensembles. L’enjeu dans la conception de la ville de demain, c’est l’accessibilité au sens large, c’est à dire l’accès aux transports, à l’emploi, à l’éducation, à la culture, au sport, aux espaces verts. Notre vision de la ville s’appuie plus que jamais sur deux piliers qui guident notre action : l’habitat durable et le vivre-ensemble. ■

Une marque forte et un récit partagé

En quelques années, le groupe CDC Habitat a beaucoup évolué. Pour traduire son identité, le Groupe a engagé une réflexion sur sa marque en cohérence avec son projet stratégique IMPULSE 2026 et la définition de sa raison d'être : « Engagés pour un habitat durable accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux ».

L'objectif de ce travail est de valoriser son positionnement unique d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, de renforcer sa lisibilité auprès de ses parties prenantes, et de mobiliser toutes les équipes autour d'une culture commune. « Le travail que nous avons mené s'est appuyé sur un audit auprès de nos parties prenantes qui a révélé la perception

positive dont nous faisons l'objet à l'échelle institutionnelle, mais aussi le besoin de donner davantage d'incarnation et de clarté à notre positionnement, explique Sandrine Béguec, directrice de la communication du Groupe. Lancée à l'occasion du 83^e Congrès HLM, la campagne institutionnelle qui en découle est centrée sur celles et ceux qui bénéficient de notre action : locataires et résidents, personnes en situation de fragilité, étudiants, seniors, travailleurs clés... En montrant des instants saisis sur le vif, des moments de vie, le parti pris est d'illustrer la présence de CDC Habitat au plus près de ses clients. » ■



cdc habitat 

Aider Emma, Karim, Inès... à faire leurs premiers pas dans la vie d'adulte, ça nous rend fiers !

SOLUTIONS D'HABITAT INCLUSIVES & DURABLES

C'est pour Emma, Karim, Inès et les 20 000 étudiants accueillis dans nos résidences que nous nous engageons au quotidien.
Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, nous apportons avec nos 545 000 logements une réponse adaptée à chacun, tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Droit fondamental et bien essentiel, nous croyons que l'habitat doit être un lieu de vie, d'épanouissement et de cohésion sociale. Chez CDC Habitat, agir pour l'intérêt général c'est imaginer des solutions pour chacun.

Plus d'informations sur : groupe-cdc-habitat.com

 **BANQUE des TERRITOIRES** 



cdc habitat 

Permettre à Sofia et Maxence d'écrire une nouvelle page de leur histoire, ça nous rend fiers !

SOLUTIONS D'HABITAT INCLUSIVES & DURABLES

C'est pour Sofia, Maxence et toutes les personnes à qui nous permettons de trouver le logement dont elles ont besoin que nous nous engageons au quotidien.
Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, nous apportons avec nos 545 000 logements une réponse adaptée à chacun, tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Droit fondamental et bien essentiel, nous croyons que l'habitat doit être un lieu de vie, d'épanouissement et de cohésion sociale. Chez CDC Habitat, agir pour l'intérêt général c'est imaginer des solutions pour chacun.

Plus d'informations sur : groupe-cdc-habitat.com

 **BANQUE des TERRITOIRES** 

cdc habitat 

CDC HABITAT RECRUTE

**Agir
au plus près
de nos locataires,
c'est une belle
entreprise.**

Rejoindre CDC Habitat, c'est intégrer une entreprise au service de l'habitat d'intérêt public. Un groupe expert des métiers de la gestion locative, de la construction, de la rénovation et de la valorisation de l'habitat et de la ville.

Un groupe engagé pour répondre aux défis sociaux, sociétaux et environnementaux. Un opérateur global, présent partout dans l'Hexagone et les Outre-mer, qui offre à ses 10 000 collaborateurs un cadre de travail bienveillant et la possibilité d'agir concrètement.

groupe-cdc-habitat.com/rejoignez-nous

Missions garanties d'intérêt général

Tessa,
directrice d'agence
adjointe,
agence de Tours

**MISSIONS
GARANTIES
D'INTÉRÊT
GÉNÉRAL**

Fédérer autour d'une marque employeur, c'est une belle entreprise

Sur un marché de l'emploi de plus en plus concurrentiel, le groupe CDC Habitat a plus que jamais besoin des compétences et de l'engagement de ses collaborateurs, mais aussi d'attirer et de fidéliser les meilleurs talents. Inscrite en continuité de la campagne de marque, la nouvelle campagne illustre le positionnement de l'entreprise et ses missions d'intérêt général menées sur le terrain. « L'objectif est de révéler CDC Habitat comme un employeur de référence et de prédilection auprès des meilleurs candidats. Nous souhaitons aussi renforcer le sentiment

d'appartenance et de fierté de nos équipes », précise Catherine Chavanier, directrice des ressources humaines du Groupe. « Nous proposons une large palette d'opportunités de carrière, tant sur les activités de développement, de commercialisation, les métiers techniques, que sur la relation clients, la proximité, les fonctions supports, jusqu'à des activités plus rares, pour un bailleur, comme la gestion de portefeuilles financiers. Nous entendons le faire savoir en valorisant l'engagement et le professionnalisme de nos collaborateurs. » ■



Entretien avec

Clément Lecuivre
directeur général
du groupe CDC Habitat

**« C'est notre
marque de fabrique
de soutenir l'habitat
d'intérêt public dans
tous les territoires. »**

Quel regard portez-vous sur l'année écoulée ?

→ **C.L. :** L'année 2023 a été intense. Elle s'est traduite par un pic de livraisons, aboutissement du plan de relance initié en 2020. Ces 23 400 livraisons ont nécessité une très grande mobilisation de la part de nos équipes de commercialisation. Sur le plan du développement, même constat avec le lancement de nouveaux chantiers pour environ 19 500 logements. 2023 a aussi été marquée par la crise immobilière. Face à cette situation, nous avons mis en œuvre un plan exceptionnel de soutien au secteur qui nous a conduits à acquérir 17 000 logements. Cet investissement, qui représente plus de 3,7 milliards d'euros et qui a mobilisé l'ensemble des métiers du développement du Groupe, est à la hauteur de notre mission contracyclique pour soutenir l'habitat d'intérêt public dans tous les territoires.

Nous avons pu financer ce plan grâce à notre situation financière saine et robuste et au soutien de notre actionnaire la Caisse des Dépôts à travers une augmentation de capital de 500 millions d'euros dédiés à ce plan.

Comment interprétez-vous les résultats du Groupe ?

→ **C.L. :** Sur le plan financier, le Groupe a dépassé ses objectifs avec un résultat consolidé à plus de 160 millions d'euros. Ces résultats, qui ont été réalisés dans un contexte difficile, témoignent de la solidité financière de CDC Habitat, également conforté par le maintien de sa notation par l'agence Fitch, avec une amélioration de sa perspective qui est passée de négative à stable. Nous pouvons aborder 2024 avec sérénité et être au rendez-vous de nos objectifs de développement.

Vous avez livré une grande partie du Village des athlètes avec vos partenaires. Quels enseignements tirez-vous de ce projet exceptionnel ?

→ **C. L. :** L'aventure du Village des athlètes a été riche d'enseignements. Nous sommes intervenus avec un positionnement d'investisseurs, mais aussi en amont pour porter le développement de ces ouvrages au sein de deux groupements. Ce projet est un véritable démonstrateur de l'habitat de demain. Cette reconversion d'une friche industrielle est un concentré d'innovations sur le plan environnemental : limitation des ressources consommées, sobriété énergétique, matériaux biosourcés, eaux recyclées... C'est aussi la démonstration qu'il est possible de faire à grande échelle un quartier de ville exemplaire et dans un temps record. Après la compétition, le site passera en phase dite « d'héritage » et proposera 2 800 logements, dont 1500 seront détenus et gérés par CDC Habitat en direct ou via nos filiales.

Quelles sont les autres réussites de l'année ?

→ **C. L. :** Il est dans notre ADN d'offrir des solutions adaptées aux travailleurs clés que sont les agents de la fonction publique. Nous mettons en place depuis plusieurs années des conventions de partenariat avec de nombreuses administrations. En 2023, nous avons particulièrement développé notre partenariat au bénéfice des agents hospitaliers des CHU partout en France. À la fin de l'année, nous avons signé une convention avec les ministères de la Transformation et des fonctions publiques, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, de l'Économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et de la Santé et de la prévention, en réponse aux difficultés d'accès au logement pour les agents publics.

Que s'est-il passé sur le plan de l'Outre-mer ?

→ **C. L. :** L'année a connu un haut niveau d'activité dans la continuité de l'engagement en faveur du développement des logements neufs, et ce, malgré les nombreux aléas climatiques qui ont parfois retardé les chantiers. Les investissements en matière de réhabilitation et développement se sont poursuivis dans le contexte défavorable de la hausse des taux du Livret A. Mais quelle que soit la conjoncture, c'est la marque de fabrique du Groupe de maintenir une constante de développement et d'investissement.

Quels sont les faits notables concernant vos autres filiales ?

→ **C. L. :** Adoma a poursuivi la restructuration de l'ensemble de son patrimoine de logements accompagnés ainsi que son programme de réhabilitation des structures d'hébergement d'urgence avec la pose de la première pierre très symbolique et très attendue de La Boulangerie, le plus grand centre d'hébergement de la région Île-de-France. Maisons & Cités, notre filiale des Hauts-de-France, a poursuivi son programme de réhabilitation engagé en 2018 dans le cadre de l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM).

Notre filiale de gestion pour le compte de tiers, AMPERE Gestion, a opéré dans un contexte difficile de retrait des investisseurs institutionnels sur le marché de l'immobilier résidentiel mais a enregistré de beaux succès. Le fonds de logement intermédiaire souscrit par l'État a été recapitalisé à hauteur de 250 millions d'euros pour produire près de 4 000 logements supplémentaires en 2024. Avec l'appui d'Apicil, AMPERE Gestion a aussi lancé un nouveau fonds, Éco Résid, destiné à mobiliser l'épargne des particuliers pour investir dans le logement résidentiel. Une initiative qui constitue un véritable relais de croissance en complément des ressources des investisseurs institutionnels. Enfin, le fonds Lamartine a obtenu le label ISR, qui témoigne de son haut niveau d'exigence environnementale.

Quelle a été votre activité avec les partenaires ?

→ **C. L. :** Nous avons poursuivi nos actions en faveur de la consolidation du secteur, dans le cadre du réseau CDC Habitat Partenaires. Deux nouveaux partenariats sont ainsi en cours de finalisation, représentant 25 000 logements et un investissement à venir de 60 millions d'euros.

Le Groupe est désormais doté d'une raison d'être inscrite dans ses statuts. Qu'est-ce que cela signifie ?

→ **C. L. :** Cela représente un engagement formel de la gouvernance à faire vivre la raison d'être dans la durée. Cette boussole guide notre action et va être déclinée en objectifs opérationnels auprès de nos clients, collaborateurs et partenaires. C'est aussi l'inscription de notre activité dans une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1,5 °C en cohérence avec la stratégie nationale bas carbone. ■



Nos enjeux & nos réponses



Comment concilier urgence et long terme ?

- 15 **Histoires d'habitat** → **Cécile Zammit-Popescu, maire de Meulan-en-Yvelines**
- 16 ZAN: bâtir la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain
- 17 À Lambersart: réinventer la ville en vert
- 18 Crise immobilière: un plan de soutien volontariste
- 19 **Histoires d'habitat** → **François Payelle, directeur général délégué de Promogim**

Comment adresser au mieux tous les besoins ?

- 21 **Histoires d'habitat** → **Guillaume Decroix, sous-directeur de l'administration et de la valorisation de l'immobilier de l'État à la direction de l'immobilier de l'État**
- 22 Étudiants et jeunes actifs: objectif logement
- 23 Soigner l'accueil des futurs médecins
- 24 Santé mentale: former pour bien réagir et agir
- 25 **Histoires d'habitat** → **Marie Kucheida, chargée de coordination relation clients chez CDC Habitat**

Comment faire face au dérèglement climatique ?

- 27 **Histoires d'habitat** → **Ingrid Nappi, économiste, titulaire de la Chaire Économie de la transition écologique urbaine à l'Institut Louis-Bachelier**
- 28 Objectif 1,5°C: la décarbonation indispensable de l'habitat
- 29 Création d'une mission dédiée à la décarbonation de nos activités
- 30 Un parc raccordé aux réseaux de chaleur urbains
- 31 La RE 2020 renouvelle la conception des logements neufs
- 32 L'innovation en réponse à l'urgence climatique
- 33 **Histoires d'habitat** → **Julie Combes, responsable de projets, direction interrégionale Sud-Ouest de CDC Habitat**

Quelles actions au cœur des territoires ?

- 35 **Histoires d'habitat** → **Karim Bouamrane, maire de Saint-Ouen-sur-Seine**
- 36 Le Village des athlètes préfigure la ville durable
- 38 Une nouvelle page pour Pointe-à-Pitre
- 39 **Histoires d'habitat** → **Pierre Marchal, directeur général du Groupe des Chalets**

Comment concilier urgence et long terme ?

Le marché du logement résidentiel est confronté à une crise de l'offre et de la demande. Dans ce contexte d'urgence, le groupe CDC Habitat a joué pleinement son rôle contracyclique à travers un plan de soutien ambitieux, tout en s'inscrivant dans le cadre de la loi climat et résilience dont l'objectif est d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Un cap qui fait évoluer les paradigmes des modes de production du logement, du recyclage foncier à la valorisation des friches, en passant par la protection de la biodiversité. →



Histoires d'habitat

Cécile Zammit-Popescu

maire de Meulan-en-Yvelines, présidente de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et conseillère départementale des Yvelines

« Le logement locatif intermédiaire est un levier d'attractivité, de mixité et de fidélisation. »

« Le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est situé dans la vallée de la Seine, sur l'axe stratégique Paris-Rouen-Le Havre. Nous sommes le dernier territoire industriel d'Île-de-France avec la présence d'industries automobiles, aéronautiques, équipementières et regroupons 73 communes (420 000 habitants). C'est un territoire très diversifié qui comprend à la fois des zones très urbanisées - un quart de la population vit en quartier politique de la ville - et 53 communes rurales. Dès 2018, nous avons mis en place un premier programme local de l'habitat. Nous nous étions fixé à l'origine un objectif annuel de 2 % de construction de logements locatifs intermédiaires et nous avons réussi à atteindre en 2022 le seuil de 10 %, soit 314 logements. Cette réussite s'explique par les collaborations avec des partenaires de confiance comme CDC Habitat, mais

aussi par la suppression de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties. Pour faire face à la grande diversité socio-économique des communes qui composent notre communauté urbaine, le logement locatif intermédiaire est un véritable levier d'attractivité puisqu'il répond aux besoins de nos habitants et notamment des jeunes actifs. C'est la possibilité d'offrir du logement neuf dans certaines communes bénéficiaires des dispositifs « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain », dont les centres-villes souffrent d'un habitat ancien, dégradé et insalubre. Cette typologie de logements apporte aussi plus de mixité dans les communes avec plus de 40 % de logements sociaux comme dans celles présentant moins de difficultés. C'est, enfin, un levier de fidélisation qui maintient nos jeunes sur nos territoires et notamment en zones rurales. » ■



ZAN : bâtir la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain

▲ Résidence Paris Belleville (Paris 19^e) – construction de 44 logements par surélévation en bois sur 7 bâtiments, de 1 à 4 niveaux.

Comment concilier sobriété foncière et réponse aux besoins accrus de logements ? Recyclage foncier, reconversion de friches, densification urbaine... de nouveaux modes de production existent pour résoudre cette équation.

Dans le cadre de la loi climat et résilience, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » (ZAN) en 2050, avec deux grandes étapes : la maîtrise de l'étalement urbain dans un premier temps, puis la protection des sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés, dans un deuxième temps. Cette trajectoire, pour partie et lorsque c'est possible, de sobriété foncière doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

Recyclage foncier et reconversion des friches

De nouveaux modèles d'aménagement durable sont donc à inventer en conjuguant sobriété et qualité urbaine. La priorité est de transformer la ville existante, en revitalisant le cœur des petites et moyennes centralités, en recyclant pour partie les 170 000 hectares de friches existantes, et en révélant le potentiel de certaines périphéries urbaines déqualifiées (anciens sites industriels, par exemple). La requalification urbaine permet de créer du logement tout

en facilitant l'accessibilité aux services et activités, et en améliorant le cadre de vie des citoyens, notamment en renforçant la présence de la nature en ville.

Dans ce cadre, le groupe CDC Habitat est déjà engagé avec de nombreuses initiatives telles que le recyclage foncier, la reconversion de friches industrielles, de zones d'activité ou zones commerciales, la transformation de bureaux en logements et la densification des villes. Pour financer ces opérations, le Groupe s'est doté d'outils via sa filiale AMPERE Gestion, dont un fonds d'investissement dédié aux opérations de conversion et de recyclage fonciers. Le Groupe a par ailleurs fondé une société de portage foncier pour la reconversion des zones commerciales périurbaines en quartiers mixtes menée en partenariat avec le groupe Frey et la Banque des Territoires. ■

La loi climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050

À Lambersart : réinventer la ville en vert

Construction bas carbone, sobriété énergétique, mobilités douces, protection de la biodiversité, mixité sociale, reconversion de friches... autant de solutions incontournables pour produire différemment des logements.

À Lambersart, au nord-ouest de Lille, tous les paramètres ont été définis avec la ville afin de dessiner les contours d'un quartier plus ouvert, plus durable, et profondément créateur de lien social. « *S'il fallait définir l'esprit du projet, on pourrait dire qu'il s'agit de proposer aux habitants de loger dans un grand jardin* », commente Violaine Paton, directrice adjointe en charge du pôle aménagement au sein du groupe CDC Habitat. **Le site des anciennes Briqueteries du Nord**, une friche industrielle de près de 6 hectares, va donner naissance en 2027 à un ambitieux projet d'aménagement. Objectif : faire naître, sans artificialiser de nouveaux sols, un quartier « vert » et mixte à dominante résidentielle, comptant environ **500 logements** sociaux, intermédiaires et libres, mais aussi une résidence pour étudiants, des commerces, des équipements et services de proximité.

Protéger la biodiversité

Le quartier sera articulé autour de plusieurs îlots ouverts et présentera **plus de 50% de surfaces de pleine terre**. Environ 4000m² de forêt urbaine et 3300m² de zones humides permettront d'amplifier un écosystème déjà existant, de protéger la biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur. Tous les cheminements du quartier seront dédiés aux modes actifs¹ (les accès voitures étant relégués au pourtour) et seront accompagnés de noues végétalisées dédiées à la gestion de l'eau sur le site. Enfin, des plantations aux lisières du quartier assureront la continuité paysagère et mettront à distance des maisons existantes les nouvelles constructions. Les riverains ont été invités à participer à une démarche de concertation autour des différents aspects de ce vaste projet : réflexion sur les usages et les espaces verts, la programmation (notamment des activités et services), le maillage et les circulations... ■

1. Modes de déplacement qui sollicitent l'énergie musculaire tels que la marche, le vélo, la trottinette, etc.



▲ Le site des anciennes Briqueteries du Nord, une friche industrielle de près de 6 hectares, va donner naissance en 2027 à un grand projet d'aménagement.

Lambersart, un grand projet d'aménagement qui vise à réinventer 5,7 hectares



Crise immobilière : un plan de soutien volontariste

Le marché du logement résidentiel est confronté à une crise touchant à la fois l'offre et la demande : coûts du foncier élevés, augmentation des coûts de construction, hausse des taux d'intérêt limitant les capacités d'investissement tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte de baisse de la production de logements et de parcours résidentiel en net fléchissement, CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, a joué pleinement son rôle contracyclique en soutenant la production de logements au service des territoires et d'un habitat accessible à tous. Cela s'est traduit par un nouveau plan de soutien et la **commande de 17 000 logements**, dont 12 000 logements locatifs intermédiaires et 5 000 logements locatifs sociaux.

**Une attention particulière
aux qualités environnementales
et techniques des programmes**

Ce plan de soutien d'un montant de plus de 3,7 milliards d'euros, qui représente une augmentation de 50 % de commandes par rapport à la période avant Covid, a été

accompagné par une augmentation de capital de la Caisse des Dépôts, à hauteur de 500 millions d'euros. La démarche, qui se concrétise principalement par l'acquisition de programmes de logements intermédiaires et sociaux en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), soutient l'activité des promoteurs et des entreprises du bâtiment dans cette période critique qui leur donne peu de visibilité sur les investissements.

Dans le cadre de ses engagements environnementaux qui s'inscrivent dans la trajectoire 1,5°C du plan climat et de son Plan stratégique climat, le Groupe porte une attention particulière aux qualités environnementales et techniques des programmes de construction de ce plan de soutien : 19% des opérations acquises ciblent le palier 2025 de la RE 2020. ■

Fin décembre 2023 **17 400**
logements précommandés

auprès de **120** promoteurs
immobiliers régionaux et nationaux

A portrait of François Payelle, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit, white shirt, and patterned tie. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a bright, out-of-focus interior space with large windows.

Histoires d'habitat

François Payelle
directeur général délégué
de Promogim

« Un plan de soutien qui apporte de la visibilité. »

« Le Groupe Promogim produit 2 500 à 3 500 logements par an sur tous les segments, en Île-de-France et dans une douzaine d'agglomérations régionales. Nous commercialisons nos programmes pour plus des deux tiers au détail sous les marques Promogim et Franco Suisse et le reste en bloc. La crise immobilière entraînant une baisse des ventes au détail, le plan de soutien mis en œuvre par le groupe CDC Habitat a été pour nous l'opportunité d'augmenter le volume des ventes en bloc. Ce rééquilibrage nous fait traverser cette période avec davantage de visibilité et plus de sérénité. C'est tout l'intérêt d'un partenariat initié dès 2016 qui se concrétise par 300 à 400 logements livrés par an à CDC Habitat, en locatif intermédiaire et ponctuellement en logement libre, et plusieurs centaines de logements sociaux. Le plan de soutien s'inscrit donc dans une continuité de relation de nos équipes,

avec des échanges très réguliers entre nos directions régionales respectives. Partout en France, nous travaillons ensemble à l'identification de villes cibles en matière de logement social et intermédiaire et dans le cadre de la réglementation RE 2020. Dans toutes nos réalisations, nous déclinons par ailleurs notre exigence de qualité avec une grande vigilance : choix des emplacements proches des transports, des commerces ou des lieux de loisirs, qualité architecturale mais également qualité d'exécution et de finition qui facilite les livraisons. En 2023, nous avons ainsi livré l'ensemble de nos programmes avec moins de deux réserves par logement, parties communes incluses. En outre, grâce au respect des délais, CDC Habitat pilote de façon fiable ses engagements vis-à-vis de ses clients locataires. C'est la marque de fabrique de notre groupe créé en 1968, premier opérateur familial indépendant du secteur résidentiel. » ■

Comment adresser au mieux tous les besoins ?

Pour répondre aux besoins spécifiques de ses locataires et résidents, des personnes en situation de fragilité, des travailleurs clés, des étudiants, des seniors... CDC Habitat agit au plus près de ses clients et continue de faire grandir sa culture de l'écoute et sa qualité de service pour mettre en œuvre des solutions d'habitat sur mesure, durables et inclusives. →



Histoires d'habitat

Guillaume Decroix
sous-directeur de l'administration et de la valorisation de l'immobilier de l'État à la direction de l'immobilier de l'État et délégué interministériel au logement des agents de la fonction publique

« Maintenir la dynamique de la fonction publique grâce au logement. »

« *L'avenir, tu n'as point à le prévoir, mais à le permettre* » : cette citation d'Antoine de Saint-Exupéry dans *Citadelle* résume l'esprit de la convention de partenariat que nous avons signée avec CDC Habitat¹. Il ne s'agit pas de faire du logement pour du logement, mais de résoudre une équation politique plus large. En favorisant l'accès des agents publics au logement social et intermédiaire, l'État entend maintenir la dynamique de la fonction publique au service des Français, partout sur le territoire, y compris dans des quartiers réputés difficiles ou dans des territoires plus isolés. Les difficultés d'accès au logement pour les agents publics restent fortes dans un contexte où la construction de logements neufs ralentit et où le taux de rotation du parc locatif HLM est au plus bas. Notre partenariat avec CDC Habitat s'inscrit donc dans le développement d'une politique volontariste en réponse aux contraintes spécifiques auxquelles les agents de l'État, hospitaliers et territoriaux peuvent être soumis : célibat géographique, forte mobilité sur le territoire, amplitude horaire pour garantir la continuité des services publics, proximité indispensable pour les travailleurs de première ligne, modération

salariale en début de carrière. Notre partenariat recouvre un spectre large avec des thématiques de travail touchant au logement social et au logement intermédiaire, à l'offre de logements comme aux services attendus par les agents publics. En nous appuyant sur l'expérience du groupe CDC Habitat, nous souhaitons entretenir un dialogue régulier avec un programme d'analyse du potentiel du foncier en fonction de la cartographie des demandes, et réfléchir ensemble sur des montages juridiques et financiers innovants pouvant être déclinés dans le cadre de marchés de gré à gré ou de procédures concurrentielles. Des premiers fonciers publics potentiels ont déjà été identifiés, en Île-de-France mais aussi en Normandie, dans le Haut-Rhin ou encore dans les Hautes-Alpes. » ■

1. Le partenariat est avant tout un accord de confiance et de transparence qui vise à faciliter l'accès des agents publics au parc social et intermédiaire de CDC Habitat, à mieux les informer sur l'offre de CDC Habitat, et à se projeter sur des opérations conjointes de mobilisation du foncier public à des fins de logement.

Étudiants et jeunes actifs : objectif logement



La précarité chez les jeunes est en augmentation. L'émancipation de la structure familiale est de plus en plus difficile et ce phénomène se répand parmi tous les jeunes. Face à cette situation, CDC Habitat a développé une offre de logement multi-facettes.

Avec **27 800 logements** pour étudiants et jeunes actifs partout dans l'Hexagone, le groupe CDC Habitat est engagé de longue date dans le développement d'une offre de logement abordable pour les jeunes. En Île-de-France, la marque Studefi dédiée au logement pour étudiants poursuit son développement avec deux nouvelles résidences par an, et va se déployer sur d'autres territoires, comme à Montpellier et Nice. Avec 25 résidences franciliennes et 4 300 logements, la marque est devenue une référence en matière de logement étudiant conventionné. Plébiscitée par les collectivités et les grandes écoles, elle propose des logements ne dépassant que très rarement 500 euros de loyer charges comprises. « *Ce modèle se démarque par sa capacité à proposer de nombreux services aux résidents. Le régisseur, qui habite sur place, joue un rôle central dans la vie des étudiants.*

Il accompagne la vie de la résidence sur le plan administratif, gère la commercialisation, répond aux questions des étudiants, traite les demandes en ligne d'aide personnalisée au logement (APL)... », commente Carole Coppolani, responsable des résidences universitaires chez Studefi. Fort de ce succès, CDC Habitat va renforcer son offre. « *Nous voulons accompagner le parcours résidentiel des jeunes, de leurs études jusqu'à leur premier travail. Nos clients se sentent bien chez nous, il y a une vraie confiance entre nos équipes et les résidents, leur famille, les écoles, y compris sur des secteurs où les apprentis sont parfois très jeunes comme dans l'hôtellerie-restauration.* »

Kamino : plus qu'un logement, le chemin vers la réussite

Avec 27 résidences pour 5 525 logements et 60 résidences à l'horizon 2032, Kamino est une nouvelle offre de logement située dans les zones tendues, destinée aux jeunes et jeunes actifs de 18 à 35 ans ayant des ressources limitées. Développé par Adoma, acteur de l'insertion par le logement et filiale du groupe CDC Habitat, Kamino propose des **logements meublés et équipés pour 435 euros par mois** en moyenne, incluant loyer, charges individuelles et collectives et des prestations telles que la mise à disposition d'une salle commune, d'une laverie ou d'un local à vélos. D'une surface de 18 à 20 m², ces logements sont destinés à des personnes seules ou en couple pour un contrat de résidence d'une durée d'un mois tacitement reconductible, avec préavis de congé réduit à huit jours en cas de changement d'emploi, notamment. Kamino se donne également pour mission d'accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives, leur recherche d'un logement pérenne, leurs droits en matière de santé... ■



À mon arrivée à Paris pour mes études dans la restauration, j'ai dû tout d'abord habiter chez mon parrain, puis en colocation. Je menais de front deux emplois en plus de mon apprentissage pour pouvoir payer mon loyer. Depuis que je suis ici, j'ai divisé mon loyer par 10 ! Ça a changé ma vie et la pression a baissé."

Matteo Dordini, locataire de la résidence étudiante Odysée à Deuil-la-Barre



Voir le portrait de Matteo →

Soigner l'accueil des futurs médecins

La Sarthe est l'un des départements les plus touchés par la désertification médicale. Pour attirer les internes et inciter les futurs praticiens à y rester par la suite, la qualité de leur accueil est un facteur déterminant.

Cette problématique territoriale coïncide avec un des objectifs du Groupe qui consiste à faciliter l'accès au logement des travailleurs clés et notamment les personnels hospitaliers. Au Mans, La Ruche a accueilli ses premiers occupants en novembre 2023. Cette maison des internes située face au centre hospitalier propose **117 logements neufs**. « Nous sommes à 100 mètres de l'hôpital et cette proximité est un atout précieux, explique Doriane Letellier, interne en médecine générale, d'autant qu'une ligne de tram située en bas du bâtiment nous emmène dans le centre-ville. Le choix de notre stage se décide un mois avant l'arrivée dans une ville inconnue, et le fait de travailler et de chercher un logement en même temps se révèle compliqué. On peut aussi y recevoir de la famille ou des amis car c'est beaucoup moins rustique que les chambres de l'internat. »

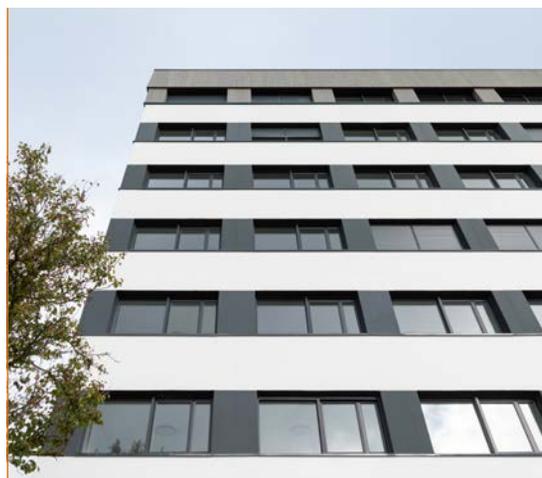
Un projet multi-partenarial

La Ruche est composée de **studios de 12 m²**, dotés d'une salle de bains privative, d'une kitchenette, d'un réfrigérateur et de deux plaques de cuisson. La maison des internes propose aussi un T2 par étage, ainsi qu'une grande cuisine aux étages impairs et un salon aux étages pairs.

Cet investissement est le fruit d'un projet multi-partenarial. AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat, a acquis le bâtiment pour le compte de sa foncière médico-sociale. Le centre hospitalier est quant à lui locataire dans le cadre d'un bail commercial. La gestion patrimoniale est assurée par CDC Habitat. ■

7,7 millions d'euros

L'investissement s'élève à 7,7 millions d'euros, financés en partie par les collectivités locales



▲ Avec une superficie habitable de 2 325 m², La Ruche peut accueillir environ 120 internes avec une capacité de 117 logements diversifiés.



Lorsque les hôpitaux sont situés en périphérie, nous devons impérativement loger nos internes. Or, depuis des années, nos capacités d'accueil sur site étaient dépassées et parmi les solutions envisagées, la maison des internes s'est imposée. Tout ce que l'on fait pour eux en termes de logement, de logistique, d'encadrement pédagogique et de qualité de l'accueil reçu pendant l'internat est primordial. Notre enjeu est de faire en sorte que les internes d'aujourd'hui soient aussi les futurs praticiens de notre hôpital.”

—
Jean Christophe Callahan, médecin réanimateur et responsable de l'accueil et de l'encadrement des internes à l'hôpital du Mans

Santé mentale : former pour bien réagir et agir

Schizophrénie, dépression, addiction, stress post-traumatique... sont autant de mots qui effraient lorsqu'on y est confronté, que ce soit à titre personnel ou à titre professionnel.

Ces problématiques de santé mentale entraînent des situations de repli, d'isolement ou de troubles psychiques qui se multiplient depuis la crise sanitaire et peuvent parfois provoquer des tensions, voire des troubles de voisinage. Pour les bailleurs sociaux, c'est un enjeu sociétal qui a de nombreuses répercussions en termes de gestion locative. Dans ce cadre, l'agence Nantes Atlantique de CDC Habitat Grand Ouest organise **des sessions de formation dédiées à la santé mentale** auprès de ses collaborateurs et des locataires. « *Je suis référente santé mentale*, explique Laura Aubert, responsable de secteur et à l'origine de ce module de formation. *L'objectif est que nos équipes, partenaires, prestataires et même les locataires qui le souhaitent cernent mieux cette question complexe. Portée par l'association Premiers Secours Santé Mentale (PSSM), la formation s'attache à lutter contre la stigmatisation des troubles, à sensibiliser les équipes de nos agences, nos gardiens sur le terrain ou nos locataires, et à donner quelques clés pour bien réagir face à quelqu'un qui présente des troubles psychiques. Il y a des choses sur lesquelles on peut agir, d'autres non. Nous ne sommes pas médecins, juste des citoyens, des voisins, des professionnels du logement.* »

Solène Evrard, psychologue, anime ces formations : « *L'objectif est de former des citoyens au repérage des situations de détresse et à l'intervention sur le modèle des premiers secours en santé physique. Études de cas, mises en pratique, films, jeux de rôles, chaque session se déroule sur deux journées autour de trois grands axes – **identifier, aider, et passer le relais à des professionnels**.* »

Le format pédagogique a déjà séduit spontanément de nombreux participants. Il est appelé à être déployé sur l'ensemble du territoire et à intégrer le catalogue interne de formations de CDC Habitat. ■



Quand l'appel à projets L'ISA (L'innovation sociale en action) a été lancé l'an dernier, invitant les collaborateurs de CDC Habitat à proposer des actions autour de plusieurs thématiques dont la santé mentale, j'ai imaginé la possibilité de porter une formation dédiée en lien avec des spécialistes locaux.»

-
Laura Aubert, responsable de secteur à l'agence Nantes Atlantique de CDC Habitat et à l'origine du projet de formation PSSM



Histoires d'habitat

Marie Kucheida

chargée de coordination
relation clients CDC Habitat

« En matière de culture clients, les bonnes idées naissent du terrain. »

« Parce que nos locataires sont avant tout des clients, depuis quatre ans, le dispositif « Culture clients » développé par CDC Habitat s'attache à faire évoluer les attitudes et les postures des équipes en vue d'améliorer la satisfaction clients. Élaborée conjointement avec des collaborateurs sur le terrain, la formation-action continue de se déployer auprès des équipes : depuis 2020, 35 agences ont été formées et la totalité des 55 agences le seront en 2025. Les managers sont ainsi formés durant deux jours, puis mettent en place des plans d'action coconstruits avec leurs équipes et adaptés aux spécificités de leur agence. Les actions proposées sont d'abord testées sur un périmètre restreint pour ensuite être déployées sur l'ensemble de l'agence. Et les équipes sont très inspirées. Elles commencent par identifier sur quel moment du parcours de notre client elles doivent concentrer leurs efforts, parmi les étapes clé que nous avons définies (visite du logement et signature du bail, entrée dans les lieux, paiement du loyer et des charges, demandes et réclamations,

parcours résidentiel, départ du locataire), puis définissent des actions à mettre en place selon les problématiques locales. À titre d'exemples : la diffusion d'une information aux locataires déjà en place pour prévenir de l'arrivée d'un nouveau voisin et lui réserver le meilleur accueil ou encore l'organisation de rencontres en pied d'immeuble à l'initiative des équipes de terrain pour échanger de vive voix avec les locataires sur leurs demandes et/ou réclamations. Le dispositif a par ailleurs été étoffé de plusieurs outils :

- un guide des bonnes pratiques de la relation client de 60 pages, pour promouvoir les initiatives Culture clients dans le Groupe ;
- une charte Qualité, élaborée avec nos collaborateurs et notre panel de locataires.

Enfin, cette année, les premières équipes des fonctions supports du Groupe se lancent elles aussi dans la démarche Culture clients. Car c'est en embarquant tous les collaborateurs du Groupe dans le dispositif que nous pourrions viser une haute qualité de service. » ■

Comment faire face au dérèglement climatique ?

Modes de production bas carbone, réhabilitation du parc existant, sobriété et diversification du mix énergétique, biodiversité... CDC Habitat accélère sa transition énergétique à travers son Plan stratégique climat, qui s'inscrit dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone de limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C. Dans l'Hexagone et les Outre-mer, les équipes se mobilisent pour innover, favoriser les synergies et partager les bonnes pratiques. →

Histoires d'habitat

Ingrid Nappi

professeure titulaire et fondatrice de la Chaire Économie de la transition écologique urbaine (Immobilier, Logement, Architecture, Aménagement) de l'Institut Louis-Bachelier

« Une chaire pour faire évoluer la fabrique de la ville. »

« Lancée en septembre 2023, la Chaire Économie de la transition écologique urbaine (Immobilier, Logement, Architecture, Aménagement) de l'Institut Louis-Bachelier¹ a été imaginée avec l'ambition de devenir une plate-forme de recherche et d'enseignement pour aider à la décision économique et politique, en vue de faire face aux urgences écologiques, sociétales et sociales, ainsi qu'aux nouvelles façons de travailler et d'habiter. Son objectif est de parvenir à une approche holistique de la fabrique de la ville dans le contexte du changement climatique et de prendre en compte toute la chaîne de valeur : immobilier, logement, architecture, aménagement. L'originalité de cette chaire consiste à réunir les trois dimensions essentielles que sont l'économie et la finance, les sciences de l'ingénieur et l'architecture, soit une approche inédite en France, et d'acculturer les jeunes talents à cette approche transversale de la chaîne de valeur de la ville. Elle diffusera progressivement tous les savoirs acquis sous la forme de cours, séminaires et

conférences, d'outils et de cahiers pédagogiques pour former le plus largement possible. Après quelques mois d'activité, la chaire vient d'organiser une conférence inaugurale sur le thème « réinvestir l'immeuble résilient » et d'éditer un premier cahier pédagogique dédié. Son comité scientifique est en train d'élaborer les axes de recherche sur les financements de la transition écologique avec une ambition internationale. » ■

1. La chaire s'appuie sur un partenariat réunissant la Fondation du risque de l'Institut Louis-Bachelier, l'École des Ponts ParisTech et l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais. Les ministères de la Transition écologique et de la Culture soutiennent le projet, qui rassemble aussi de nombreux contributeurs et mécènes parmi lesquels CDC Habitat.

<https://chaire-transition-ecologique-urbaine.org>

+
Découvrez la version longue de ce témoignage



Objectif 1,5 °C : la décarbonation indispensable de l'habitat

La Clairière Habitée, Vertou. 23 logements locatifs sociaux, 13 logements en accession sociale et 21 logements en location-accession. Labellisation bas carbone E+C-.

Le bâtiment représente 23% des émissions de gaz à effet de serre en France. L'habitat représente pour sa part environ 10 % des émissions totales. Le Plan stratégique climat du groupe CDC Habitat vise notamment à limiter l'impact et les consommations de son patrimoine et à tendre vers un mix énergétique moins dépendant des énergies fossiles. Une démarche qui s'inscrit dans la nécessaire mobilisation pour limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C d'ici à 2100.

L'objectif est concret : 110 kWh d'énergie primaire par an (contre 137 fin 2023) et moins de 15kg de CO₂ par m² et par an à l'horizon 2030 (contre 21 fin 2023). C'est la responsabilité de CDC Habitat avec un parc de plus de 554 000 logements locatifs. Un objectif ambitieux mais atteignable puisque le Groupe a déjà **réduit de plus de 40 % ses consommations d'énergie primaire** en 15 ans. Il souhaite pour cela capitaliser sur cette expérience acquise pour accélérer sa transition grâce à un Plan stratégique climat élargi autour de trois axes stratégiques.

Continuer de réduire les besoins et les consommations

La rénovation du patrimoine reste au cœur de l'action du Groupe. Isolation thermique par l'extérieur, travail sur les combles ou les toits-terrasses, rénovation des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire... avec une éradication des étiquettes énergétiques G, F avant 2025 et E d'ici 2032. Une même exigence s'applique aux programmes neufs avec la volonté d'anticiper les obligations de la RE 2020 ; **en 2023, 19 % des opérations du plan de soutien sont déjà au palier 2025**. En outre, le Groupe continue de travailler sur la sobriété énergétique pour sensibiliser ses équipes et ses locataires aux nouveaux usages à adopter au bureau ou dans les logements.

Accélérer la transition vers un mix énergétique moins carboné

Avec près de 60 % du patrimoine chauffé au gaz, CDC Habitat entend accélérer la transformation de son mix

énergétique en intégrant des solutions moins carbonées (chauffage électrique, biomasse, solaire thermique, solaire photovoltaïque...), en travaillant avec les collectivités pour raccorder ses résidences aux réseaux de chaleur urbains, ou en encourageant l'autoconsommation collective.

Poursuivre l'anticipation et l'adaptation au changement climatique

Le Plan stratégique climat comprend également le plan d'adaptation au changement climatique qui vise à identifier les aléas climatiques actuels et futurs pour adapter le patrimoine et sa gestion afin de préserver le confort, la sécurité et la qualité de vie des habitants. La démarche s'appuie sur le DPR (diagnostic performance résilience) et sur la cartographie des risques réalisée au sein du Groupe. CDC Habitat entend adapter ses interventions et sa programmation, et favoriser la mise en place de réponses compatibles avec l'objectif de 1,5 °C. ■

Deux partenariats structurants pour accélérer la décarbonation

Le partenariat avec GRDF, en faveur de la transition énergétique des logements, concerne le recours aux énergies renouvelables, au gaz vert mais aussi l'optimisation de la performance énergétique des systèmes existants afin de réduire les consommations.

Le partenariat avec EDF, intitulé « Sobriété énergétique, transformation énergétique et décarbonation », consiste à mener conjointement une réflexion sur l'efficacité énergétique et le développement durable. Objectifs : promouvoir la réduction des consommations d'énergie, décarboner avec les pompes à chaleur collectives et les systèmes hybrides innovants, accélérer le déploiement du photovoltaïque.

Création d'une mission dédiée à la décarbonation de nos activités

Résolument engagé dans la trajectoire 1,5°C du Plan Climat, et déjà très proactif dans la réduction des consommations énergétiques de son parc de logements, le groupe CDC Habitat a renforcé ses engagements pour lutter contre le changement climatique.

L'objectif est ambitieux puisqu'il s'agit de réduire de 35% les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030, en accélérant la décarbonation de ses activités en recourant, notamment, aux énergies renouvelables. Un défi collectif en cohérence avec le Plan stratégique climat du Groupe, qui va avoir des conséquences sur l'ensemble des méthodes de travail. Dans cette perspective, le Groupe franchit une nouvelle étape en créant fin 2023 une mission spécifique et transversale pour porter la stratégie de décarbonation. L'objectif de cette mission est de coordonner les chantiers portés par les différentes directions et entités de CDC Habitat et d'en évaluer l'impact (modes de production, énergies renouvelables, mix énergétique, biodiversité, pratiques internes...).

Partager les bonnes pratiques

Au regard des évolutions profondes à venir sur le marché de l'énergie, la mission sera également chargée d'assurer une veille réglementaire et technique afin de formuler des propositions dans le but d'optimiser les modalités d'approvisionnement en énergie du Groupe. La mission favorisera les synergies et le partage des bonnes pratiques et expertises avec les filiales du Groupe dans l'Hexagone comme dans les Outre-mer, pour mettre en place leur Plan stratégique climat. ■

**L'objectif du Groupe :
moins de 15 kg de CO₂
par m² et par an à l'horizon
2030 (contre 21 fin 2023)**



La loi climat et résilience, la réglementation RE 2020, et la hausse du coût des énergies et des matières premières nous appellent à repenser régulièrement nos façons de produire et de rénover les bâtiments. La question de la décarbonation de notre mix énergétique doit être au cœur de l'équation et la volonté du Groupe est de mener une stratégie globale d'atténuation de son empreinte environnementale. Dans ce cadre, proposer, coordonner, évaluer et partager les bonnes pratiques sont les quatre objectifs de la mission décarbonation.”

-
Alain Cauchy, directeur en charge de la mission décarbonation du groupe CDC Habitat



Un parc raccordé aux réseaux de chaleur urbains

En réponse à la stratégie nationale bas carbone de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C d'ici 2100, CDC Habitat vise à limiter l'impact et les consommations de son patrimoine, d'une part, et à tendre vers un mix énergétique moins dépendant des énergies fossiles, d'autre part.

Dans ce cadre, le raccordement des résidences du Groupe aux réseaux de chaleur urbains locaux représente un véritable enjeu. Un projet déjà amorcé en Île-de-France. « Nous avons identifié un périmètre de **110 résidences, soit 15 000 logements**, raccordables aux 40 réseaux de chaleur déjà existants en Île-de-France. Ces réseaux sont notamment portés soit par des villes, soit par des communautés d'agglomération et gérés par des entreprises concessionnaires dans le cadre d'un schéma directeur énergie pour des durées moyennes de 20 à 30 ans. Cette liste de résidences raccordables d'ici à 2030 a été établie sur la base d'installations situées à proximité directe d'un réseau déjà présent ou sur les perspectives de développement des réseaux existants. Dix nouvelles résidences ont déjà été raccordées à date, huit autres le

seront en 2024 et à partir de 2025, le rythme sera d'une trentaine par an », explique Max Olivier Brancourt, responsable thermique pour la direction interrégionale Île-de-France.

Les réseaux de chaleur urbains proposent une production centralisée de chaleur à partir de chaufferies urbaines au bois, ou géothermiques en puisant l'eau à forte profondeur. La production est complétée par un faible appoint en énergie fossile pour assurer son fonctionnement. « Cette énergie renouvelable était jusqu'alors moins compétitive sur le plan des charges locatives, mais l'explosion du coût des énergies fossiles a rebattu les cartes. Les réseaux de chaleur proposent aujourd'hui une stabilité sur les prix et donc une meilleure maîtrise des charges dans la durée. En outre, cette énergie renouvelable répond à notre stratégie climat pour notre parc et représente donc une solution idoine sur les plans locatif et patrimonial. » **Les deux tiers du parc francilien de CDC Habitat** auront bénéficié d'une amélioration de ses performances énergétiques entre 2010 et 2030. Une seconde vague de travaux est prévue entre 2030 et 2050. ■

La RE 2020 renouvelle la conception des logements neufs

Sobriété énergétique et décarbonation de l'énergie, diminution de l'impact carbone et garantie de confort en cas de forte chaleur sont les trois objectifs de la RE 2020, la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve.

Résultat d'un dialogue nourri avec les acteurs du bâtiment, la réglementation qui remplace la RT 2012 est la première réglementation française, et une des premières mondiales, à introduire la performance environnementale dans la construction neuve via l'analyse du cycle de vie. L'enjeu est donc de concevoir et construire les futurs lieux de vie des Français avec une approche renouvelée qui combine amélioration de la conception bioclimatique des bâtiments, performance de l'enveloppement du bâti, recours aux énergies renouvelables et peu carbonées et utilisation de matériaux ayant une faible empreinte carbone. Au moment où le bâtiment représente près de 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France, la RE 2020 fait partie des leviers pour atteindre la **neutralité carbone d'ici à 2050**. Dans un premier temps, la RE 2020 s'applique à la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, puis sera étendue aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire. La réglementation ne s'applique pas aux bâtiments situés dans les départements d'Outre-mer.

Un travail d'innovation constant

« La RE 2020 nous amène à revoir l'ensemble de nos pratiques, puisque dès la conception de nos projets et le dépôt des permis de construire, nous devons intégrer à la fois la dimension architecturale des bâtiments et celle des matériaux utilisés, tout en considérant évidemment l'économie globale du projet et nos responsabilités de bailleur social dans le cadre de la commande publique, explique Stéphane Leroy, directeur des programmes conception du groupe CDC Habitat en IDF. La phase de



▲ Résidence Sequoia à Sceaux (92), construite sur un site de la RATP. L'opération livrée en 2026 sera conforme au seuil 2028 de la RE 2020.

conception est donc plus longue, mais elle nous procure dès l'origine une vision claire de l'ouvrage, de ses propriétés, de son exploitation et de sa maintenance. Tous les trois ans, la RE 2020 fixe des paliers qui correspondent à des seuils supplémentaires de performance en termes d'indice carbone. **Nous travaillons actuellement sur les bases du palier 2025 et commençons à anticiper celles de 2028.** Cette évolution représente à la fois un défi pour l'analyse du cycle de vie de nos réalisations, et un travail d'innovation constant que nous menons avec les industriels pour identifier les nouveaux matériaux à même d'atteindre les performances fixées, et ce, depuis leur fabrication jusqu'à leur destruction. » ■



L'innovation en réponse à l'urgence climatique

▲ Des hackathons organisés autour du thème d'un habitat plus sobre.

Le Plan stratégique climat de CDC Habitat mobilise toutes les expertises, au premier rang desquelles figure la direction de la mission innovation. Tour d'horizon des initiatives développées.

La mission conduit tout d'abord une démarche d'open innovation pour nouer des **partenariats avec des start-up**. Agiles par nature, elles mettent en œuvre de nombreuses démarches d'expérimentation. Des séances d'idéation sont organisées pour faire émerger des projets, tels que le recyclage des eaux grises pour la végétalisation des résidences. L'objectif est de récupérer les eaux de salles de bains et de les filtrer pour pouvoir arroser les espaces verts des résidences. Une manière d'apporter de la fraîcheur aux locataires et d'entretenir la biodiversité là où l'eau peut parfois être rationnée par les collectivités en période de sécheresse. Deux expérimentations sont en cours au sein de la direction interrégionale Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse; elles bénéficient par ailleurs d'un financement à hauteur de 40% par l'accélérateur d'impact Groupe de la Caisse des Dépôts.

Une autre expérimentation est menée sur **les peintures réfléchissantes en toiture** en vue d'apporter une réponse rapide, facile à mettre en œuvre et peu onéreuse pour limiter la chaleur au sein des bâtiments. La solution expérimentée consiste à travailler sur l'albédo, c'est-à-dire le fait de peindre en blanc pour renvoyer les rayons lumineux et limiter le réchauffement des surfaces. Des sondes effectuent des relevés de température pour évaluer les progrès sur le confort des habitants. Trois résidences vont être testées d'ici 2025.

Outre ces expérimentations, des **hackathons thématiques** ont été organisés au sein des directions interrégionales du Groupe pour imaginer, à l'occasion de journées dédiées réunissant les parties prenantes internes et externes, de nouvelles pistes à suivre pour un habitat plus sobre. Ces hackathons ont fait émerger des idées qui ont été testées pour les mettre en adéquation avec les besoins des clients.

Parmi elles, les écogestes du confort d'été, baptisés « **Fraich' attitude** » et prodigués lors de visites conseils et via des supports de communication, ont été testés à Marseille. Des sondes placées dans la résidence ont mesuré l'efficacité de ce dispositif, qui va être déployé au national. Des campagnes de communication ont déjà eu lieu l'été dernier et seront menées chaque année aux moments des pics de température. Par ailleurs, les gardiens, qui sont les premiers ambassadeurs des écogestes auprès des locataires, pourront faire des visites Fraich' attitude chez les plus fragiles (notamment les seniors) pour leur montrer les bons gestes à suivre en fonction des caractéristiques de leur logement (orientation...) et de leurs équipements (volets, brasseur d'air...). Un kit de visite Fraich' attitude leur sera fourni et une vidéo de simulation de cette visite sera intégrée à la formation plus générale sur la précarité énergétique.

Autre exemple à Annecy où, dans le cadre de la valorisation de la mobilité douce, la métropole propose depuis quelque temps des locaux de stationnement de vélos sécurisés sur l'espace public moyennant un abonnement. CDC Habitat a développé un partenariat avec la métropole pour proposer sur ses espaces privés cette solution à ses locataires. ■



Histoires d'habitat

Julie Combes

responsable de projets,
direction interrégionale
Sud-Ouest de CDC Habitat

« Les locataires se sont approprié le projet avant leur retour dans les lieux. »

« Sur la rive droite bordelaise, le quartier de la Benauge n'attirait plus personne avec ses immeubles vétustes. Un peu plus de 1 000 logements sociaux étaient concernés, dont la moitié gérée par CDC Habitat sur sept bâtiments. Si les niveaux de loyer étaient relativement faibles, le montant des charges était en revanche très élevé. Cette situation résultait de l'âge des constructions et une réhabilitation thermique s'imposait. Nous avons donc souhaité mettre en place un projet de renouvellement urbain, en y associant étroitement les locataires. Une barre de 160 mètres qui fermait complètement le quartier sur lui-même a été démolie et nous avons reconstruit des logements sur site et hors site avec un programme de réhabilitation pour retrouver une

performance énergétique quasiment équivalente à celle du neuf. Nous avons repris l'enveloppe des bâtiments avec une isolation par l'extérieur et remplacé complètement les menuiseries extérieures. Tout a été entrepris en concertation avec les locataires pour qu'ils s'approprient le projet avant leur retour dans les lieux. Pour compléter la démarche, nous avons créé un appartement pédagogique, « Mon logement et moi », au sein duquel nous avons réalisé des animations pour apprendre aux locataires à vivre avec les nouveaux équipements de leur habitat et développer de nouveaux réflexes énergétiques, à travers des exercices pratiques et ludiques. Une approche complète de la réhabilitation. » ■

Quelles actions au cœur des territoires ?

Les besoins des territoires évoluent et sont multiples. Face aux enjeux d'attractivité, de requalification urbaine, de mixité sociale et de changement climatique, la ville de demain sera durable et inclusive. Réalisation phare du groupe CDC Habitat, le Village des athlètes dessine les contours de la ville moderne, bas carbone et accessible. →

Histoires d'habitat

Karim Bouamrane
maire de Saint-Ouen-sur-Seine

« Les Jeux Olympiques et Paralympiques ont été un formidable accélérateur pour notre territoire. »

« Notre objectif constant est d'améliorer la vie des Audoniens en agissant sur la qualité du logement, sur l'apaisement de l'espace public, sur une amélioration de l'offre de santé, et sur une meilleure desserte en transports. Dans ce cadre, les JOP ont été un formidable accélérateur pour notre territoire et nous ont fait accomplir en quelques années ce que nous aurions mis des décennies à concrétiser. Après les Jeux, le Village des athlètes deviendra un quartier de vie, d'activités, de commerces, avec des écoles, des centres de santé et des services publics. Et nous sommes intervenus afin de renforcer sa végétalisation pour créer des conditions de vie favorables face à l'urgence climatique. Ce quartier va aussi se tourner vers la Seine, reconquérir ses berges, proposer des navettes fluviales pour se déplacer sur le fleuve. C'est un immense enjeu : après des années passées tournées

vers le périphérique, vers Paris, nous reprenons possession de notre patrimoine naturel. Enfin, ce nouveau quartier sera totalement intégré dans le tissu urbain qui est en train de se créer entre le Vieux Saint-Ouen et le quartier Pleyel, dont la gare sera opérationnelle cette année. La ville de demain, mixte et adaptée à l'urgence climatique, se construit par la fluidité des échanges entre les anciens et les nouveaux quartiers. Village olympique, Halle Gourmande, quartier des Docks... les nouvelles infrastructures qui misent sur le beau et sur les transports rééquilibrent l'équation périphérie/hypercentres et concrétisent la promesse républicaine d'égalité territoriale. » ■

+
Découvrez la version
longue de ce témoignage





Le Village des athlètes préfigure la ville durable

Le Village des athlètes accueillera plus de 15 000 sportifs et accompagnants sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint Denis.

Aménagé par la Solideo (Société de Livraison des Ouvrages Olympiques) et différents groupements « promoteurs-investisseurs » – le groupe CDC Habitat fait partie de deux d'entre eux –, le projet dessine les contours de la ville durable, véritable vitrine du savoir-faire français en urbanisme et écoconception.

Dès la fin des compétitions, le site entrera dans sa phase d'héritage pour prendre pleinement sa fonction de nouveau quartier de ville début 2026. Il regroupera plus de 2 800 logements, 117 000 m² d'activités, de bureaux et de services, des commerces, des crèches, des groupes scolaires, des équipements sportifs et environ 7 hectares d'espaces verts, le tout réparti sur 52 hectares... Un projet considérable par sa réversibilité, où **le groupe CDC Habitat gèrera plus**

de 1 500 logements locatifs sociaux et intermédiaires et libres et deux résidences: l'une pour étudiants, via sa filiale Studefi, et l'autre pour personnes en situation de handicap et femmes victimes de violences conjugales via sa filiale Adoma.

Un quartier à la fois réversible, durable, bioclimatique, inclusif, mixte et solidaire

Chaque groupement a répondu à sa manière aux objectifs ambitieux du projet, notamment en matière de construction bas carbone. Les secteurs des Quinconces et des

Le groupe CDC Habitat gèrera plus de 1 500 logements

Belvédères proposent ainsi un mode constructif économe mixant bois et béton bas carbone, avec 80 % du bois structurel du projet issu des forêts françaises. Des installations photovoltaïques en toiture compenseront également 15 à 20 % des besoins électriques sur ces secteurs grâce à l'autoconsommation.

La végétation tiendra également une place essentielle, avec 20 % de pleine terre plantée et des toitures largement végétalisées pour lutter contre les îlots de chaleur et anticiper les aléas climatiques. Du sol aux toitures, un paysage intégrant des essences locales se déclinera en plusieurs ambiances : pépinière de plantes sauvages, jardins maraîchers traditionnels de Saint-Ouen, prairie sauvage mais aussi paysage vertical bénéficiant de larges balcons et terrasses accessibles. Par ces dispositifs, le label Biodiversity Construction sera atteint sur l'ensemble du programme, qui aura aussi été conçu en accessibilité universelle pour accueillir toutes les formes de handicap. ■

Un village éphémère pour plus de 15 000 sportifs

Un quartier durable pour près de 6 000 habitants

CDC Habitat est membre de deux groupements

Les Belvédères (secteur E), en groupement avec Nexity, Eiffage Immobilier, Groupama (investisseur) et en partenariat avec le groupe EDF :

18 immeubles de logements pour un total de 527 logements, un immeuble de bureaux de 13 491 m² et 4 611 m² de commerces et activités et une crèche de 452 m².

Les Quinconces (secteur D), en groupement avec la Caisse des Dépôts et Icade :

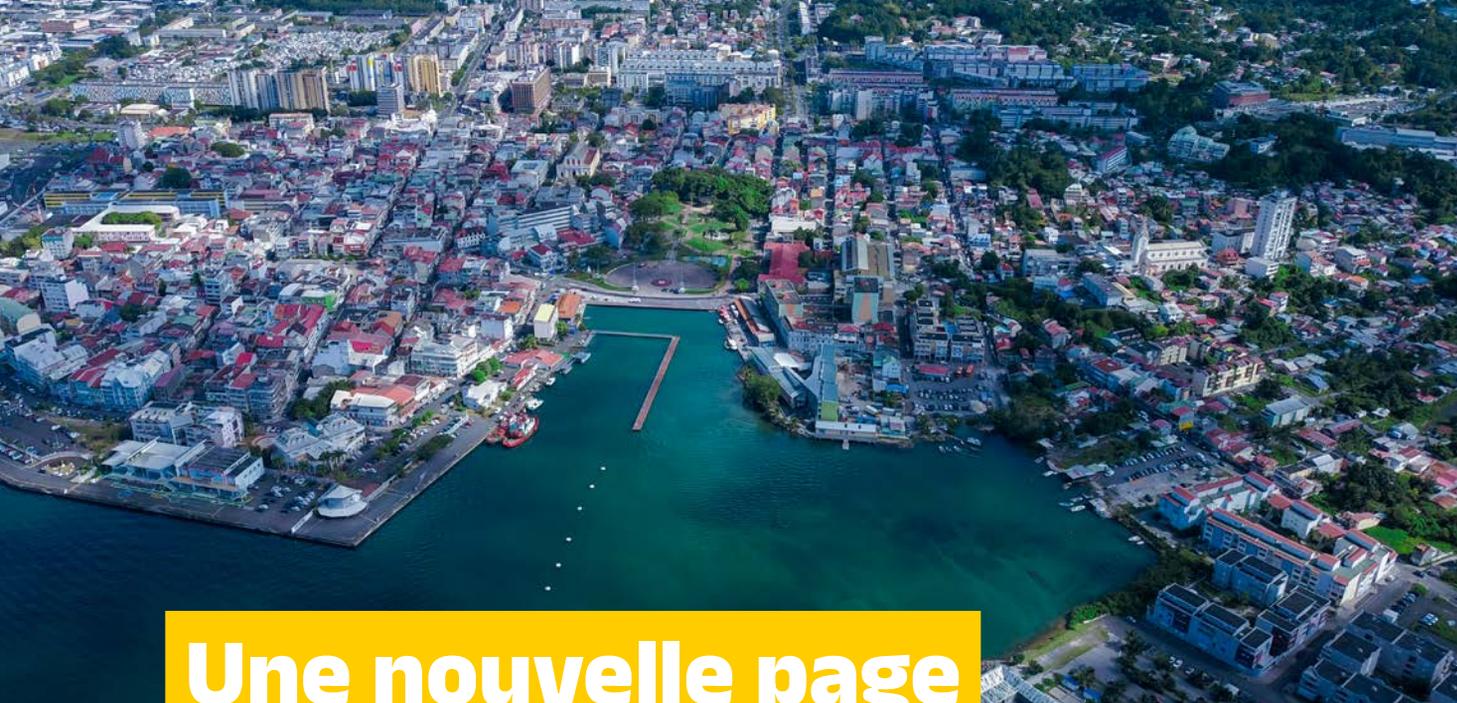
12 immeubles de logements, 643 logements, dont près de 240 en accession libre, 100 logements locatifs intermédiaires, 95 logements locatifs sociaux, 148 chambres en résidence étudiante, 60 logements au sein de la résidence sociale, un immeuble tertiaire (9 200 m² de bureaux), 3 200 m² d'espaces de restauration, de commerces, de sport et de culture pour tous, 400 m² de studio de danse et musique, 300 m² dédiés à un écolab et une conciergerie de quartier.

L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE OU LA VOLONTÉ D'ACCUEILLIR TOUT LE MONDE DANS LE VILLAGE

Le principe d'accessibilité universelle s'adresse à toute personne, quelles que soient ses capacités, que ce soit une personne en situation de handicap, un senior ou bien encore une jeune famille qui se déplace avec une poussette. Il est appliqué dès la conception d'un projet et vise à éliminer tous les obstacles rencontrés en adaptant l'environnement aux besoins et activités de tous.

Par exemple, les aménagements extérieurs du secteur des Quinconces proposent un système de signalétique visuel et sonore, des voies de circulation larges, des zones d'assise tous les 50 mètres, un mobilier urbain à hauteur de fauteuil roulant, et de nombreuses rampes. Au sein des logements, les résidents circulent de la porte d'entrée au balcon, en passant par la cabine de douche, sans jamais rencontrer d'obstacle et bénéficient de couloirs plus larges, de barres de maintien dans les salles de bains, d'interrupteurs aux couleurs différenciées pour les personnes malvoyantes, d'une robinetterie ergonomique ou encore de boîtes aux lettres accessibles.





Une nouvelle page pour Pointe-à-Pitre

À Pointe-à-Pitre, les quartiers de Bergevin, Mortenol, Georges Roux, Louisy Mathieu et Légitimus (immeuble des Fonctionnaires) vont faire peau neuve.

Suite à la vente des immeubles de la ville à la SIG (Société Immobilière de Guadeloupe), filiale du groupe CDC Habitat, une vaste opération de renouvellement urbain va pouvoir désormais être menée en partenariat avec la Banque des Territoires et l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

Dénommé « Réinventons Lapwent », ce projet prévoit de **construire et de réhabiliter d'ici 15 ans près de 1700 logements**, et de redynamiser ainsi la vie économique, culturelle et sociale à travers un cadre plus attractif et équilibré composé de logements sociaux et intermédiaires, d'espaces verts et de commerces, d'activités et de services. « *C'est un grand projet de renouvellement urbain qui vise à remettre certains quartiers qui étaient enclavés au centre de la vie pointoise, en les ouvrant sur l'extérieur. Tout l'enjeu est de favoriser la mixité sociale et ramener du pouvoir économique dans ces quartiers en y attirant notamment des salariés qui travaillent sur le périmètre de Cap Excellence* », précise Olivier Bajard, directeur général de la SIG.

Un esprit de coconstruction

Une nouvelle page va ainsi s'écrire pour la ville, avec une vision qui englobe à la fois les besoins des résidents et les enjeux d'aménagement du territoire. Le projet porté par la SIG et la municipalité associe étroitement les habitants, les

usagers, les entreprises, les associations et les partenaires institutionnels autour de ses grandes orientations dans un esprit de coconstruction, marque de fabrique de l'entreprise. Le nouveau quartier comprendra **un tiers de logements sociaux, un tiers de logements en location libre et un tiers en accession**, ainsi que l'installation de commerces, d'activités et de services de proximité. L'accent sera mis sur une approche durable pour la construction (biomatériaux, protections face au rayonnement solaire, respect des normes parasismiques...) et le confort de vie (renaturation des espaces en commun, pistes cyclables au pied des immeubles...). Un projet ambitieux, donc, qui représente un investissement de 300 millions d'euros. ■



Au-delà d'une simple vente d'immeubles, « Réinventons Lapwent » est le point de départ d'une opération ambitieuse de renouvellement urbain. Ce projet partenarial vise avant tout à l'amélioration du confort de vie des habitants et de leur cadre de vie. Les Pointois de ces résidences seront au cœur même du projet, qui sera fait avec eux et pour eux.”

- Harry Durimel, maire de Pointe-à-Pitre



Histoires d'habitat

Pierre Marchal

directeur général du Groupe des Chalets

« Un partenariat qui se décline sous différentes formes. »

« Le Groupe des Chalets compte près de 300 collaborateurs et représente 17 000 logements dédiés au locatif social et à l'accèsion à la propriété. Nous intervenons dans l'ère urbaine toulousaine et notre objectif est de soutenir les politiques publiques du logement menées par le Conseil départemental de la Haute-Garonne, qui est aussi notre actionnaire de référence.

Le partenariat qui nous lie depuis plusieurs années à CDC Habitat conjugue des relations institutionnelles et des relations opérationnelles qui s'appuient sur le partage de nos savoir-faire respectifs. CDC Habitat nous apporte la puissance de ses expertises techniques (décarbonation, réseaux de chaleur, gestion en flux...) et son poids, notamment en matière d'achats. De notre côté, nous nourrissons ce partenariat de notre connaissance approfondie du territoire toulousain.

À travers une société commune, Garonova, créée en 2019, nous répondons ensemble à

des enjeux sociaux de première importance tels que l'accueil des personnes en situation de handicap et des seniors, ou encore le logement des jeunes. Nous y partageons jour après jour nos visions techniques et nos complémentarités. En outre, CDC Habitat est membre depuis cinq ans d'un GIE (groupement d'intérêt économique) de maîtrise d'ouvrage, Garonne Développement, qui mutualise les compétences de tous les intervenants de la chaîne pour gagner en efficacité sur le plan de la maîtrise d'ouvrage dans la production et la réhabilitation de logements. Nous avons produit en une dizaine d'années 10 000 logements et nous en avons réhabilité 3 000. Enfin, nous œuvrons ensemble au sein d'un organisme de foncier solidaire, Occitalys Foncier, qui permet la vente de logement social en bail réel solidaire (BRS) et vient de livrer son 100^e logement neuf, avec l'objectif de faire croître cette production. » ■

A group of young people are sitting around a table in a casual setting, eating pizza. In the foreground, a young woman with long blonde hair is smiling and looking towards the right. Behind her, a young woman with glasses is looking down at her pizza. In the center, a young man wearing a blue beanie and a grey sweater is smiling and looking at his pizza. To the right, another young woman is partially visible. The table is set with several pizzas in wooden boxes. A laptop is open on the table in the background. A large, round, white paper lantern hangs from the ceiling. The overall atmosphere is warm and social.

Notre impact sur les territoires



42 Directions interrégionales

- 42 CDC Habitat Île-de-France
- 44 CDC Habitat Sud-Ouest
- 46 CDC Habitat Grand Ouest
- 48 CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
- 50 CDC Habitat Nord-Est
- 52 CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes

54 Adoma

56 Filiales en Outre-mer

- 56 La Réunion – SIDR
- 57 La Réunion – SEMADER et SODIAC
- 58 Mayotte – SIM
- 59 Guadeloupe – SIG
- 60 Martinique – SIMAR
- 61 Guyane – SIMKO et SIGUY

62 Filiales des bassins miniers

- 62 Sainte-Barbe
- 63 Maisons & Cités



CDC Habitat Île-de-France



« Ensemble, Grand Paris Habitat et la direction interrégionale Île-de-France vont plus loin dans leurs réponses pour un habitat inclusif et durable. Le Village des athlètes sera la vitrine de ce savoir-faire. »

Aude Debreil

présidente du directoire
de Grand Paris Habitat

Éric Dubertrand

directeur interrégional
CDC Habitat Île-de-France

Quel est le bilan de l'activité en 2023 ?

A.D.: Le développement du parc et sa réhabilitation ont été très intenses ! Nous avons réservé plus de 6 000 logements dans le cadre du plan de soutien et livré près de 5 800 logements neufs, soit 24 % de plus qu'en 2022, dont un tiers en social. En parallèle, nous avons livré 2 400 logements réhabilités. C'est donc un volume considérable, qui a été récupéré en gestion locative par les équipes d'Éric Dubertrand.

E.D.: La direction interrégionale a réalisé un travail remarquablement efficace d'attribution de ces logements neufs qui se reflète d'ailleurs dans le taux de vacance en forte baisse sur l'ensemble du parc. En parallèle, dans ce contexte d'inflation, nos équipes sont restées très mobilisées pour accompagner nos locataires les plus fragiles.

La direction interrégionale et Grand Paris Habitat ont aussi renforcé leur capacité à travailler en étroite collaboration...

A.D.: Oui, c'est une grande avancée de 2023. Bien coopérer est indispensable car nos activités sont interdépendantes et guidées par le même objectif : la qualité du service rendu à nos clients et

aux territoires. Dans cette perspective, nous avons conduit ensemble un retour d'expérience sur le plan de relance de CDC Habitat de 2020, au cours duquel nous avons identifié des améliorations à chaque étape, de l'initiation de l'investissement à la prise en gestion.

E.D.: En 2023, la mise en commun de nos expertises a aussi donné naissance à une nouvelle équipe pour optimiser la mise en exploitation et le service après livraison : le service d'études techniques et assurantielles (SETA).

Et puis, avec Grand Paris Habitat, nous conduisons le projet de territoires de CDC Habitat en Île-de-France. Nous l'avons actualisé en 2023 et avons revu à la hausse nos ambitions de production et de réhabilitation de logements. Dans le cadre du Plan stratégique climat du Groupe, nous avons priorisé la réhabilitation des logements très énergivores (étiquettes E, F, G), ce qui porte à 15 000 le nombre de logements à rénover d'ici 2030 en Île-de-France.

Quels ont été les autres faits marquants de 2023 ?

A.D.: D'abord, nous avons œuvré à renforcer notre production de logements sociaux notamment par la

progression en 2023 de nos opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe (MOD). D'autant que sur ces projets réalisés de A à Z, nous sommes aussi très ambitieux au niveau de la performance environnementale (100 % d'opérations au palier 2025 de la RE 2020 en 2024, des constructions bois et hors site). C'est en phase avec une autre priorité – devenir un acteur majeur du bâtiment durable et bas carbone – qui s'appuie sur la montée en puissance, en 2023, de nos opérations Anru de renouvellement urbain (14 au total).

E.D.: Pour encore mieux accompagner les Franciliens avec des services et logements adaptés, nous avons conclu plusieurs partenariats dont un avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) en réponse au défi du vieillissement. Nous travaillons aussi avec des associations innovantes comme Caracol et VPS – protection par occupation, qui proposent des solutions de logement temporaires. Nous mettons à leur disposition du parc vacant dont nous leur déléguons la gestion locative, ce qui accroît l'offre en Île-de-France. Améliorer notre qualité de service, c'est aussi le but de notre réorganisation en agences mixtes, pour la gestion conjointe de notre parc social et intermédiaire. ■

EN CHIFFRES

145 518
logements gérés

5 762
logements neufs livrés

5 074
logements mis en
chantier

3 446
réhabilitations lancées

1 994
collaborateurs

FAITS MARQUANTS



01

-

OPÉRATION ANRU À SARCELLES (95): UNE VITRINE DE NOS RÉHABILITATIONS BAS CARBONE

CDC Habitat Île-de-France a finalisé la réhabilitation en site occupé de 400 logements des résidences dites les « Biscottes ». Les anciennes façades en aluminium et isorel, de faible qualité thermique, ont été remplacées par des parois très performantes préfabriquées hors site en matériaux biosourcés et prééquipées de fenêtres. Gains attendus : une division par trois de la consommation énergétique des logements (de 155 à 58 kwh/m² par an) et une amélioration du confort des résidents.

02

-

LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE ARC EN CIEL AU VÉSINET (78)

Cette belle résidence composée de 50 logements sociaux, située dans l'écoquartier de la ZAC du Parc Princesse, est certifiée NF Habitat HQE, Effinergie+ et a obtenu le label Biosourcé.



03

-

LA FÊTE DES VOISINS : UN ÉVÉNEMENT INCONTOURNABLE

Proximité, convivialité et solidarité. Trois mots qui sont le leitmotiv de la Fête des Voisins et qui trouvent un écho dans les valeurs de CDC Habitat Île-de-France. Que ce soit à Éragny (95), à Quincy-sous-Sénart (91) ou à Pierrefitte (93), cet événement annuel a réuni des locataires de tous âges, qui ont partagé ensemble des recettes venues du monde entier, qui ont pu échanger, parler, bavarder et parfois même faire la connaissance de nouveaux voisins.





CDC Habitat Sud-Ouest



« En complément de l'offre sociale, nous développons une offre de logements intermédiaires en réponse aux forts besoins des travailleurs clés dans les zones en tension. »

Jérôme Farcot

directeur interrégional
CDC Habitat Sud-Ouest

Quels sont les faits marquants de l'année 2023 ?

J.F.: Qu'elle a été une année record de livraisons. Mais surtout, que nous avons précommandé 3 800 logements neufs dans le cadre du plan de soutien national lancé par le Groupe, dont un tiers en social et deux tiers en intermédiaire.

Pourquoi avoir accordé une telle place au plan de soutien dans votre action ?

J.F.: Tout d'abord, en raison du solde migratoire et des naissances, ce sont 80 000 nouveaux habitants qu'il convient chaque année de loger en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine. Ensuite, parce que les projets immobiliers étaient en plein essor en Occitanie quand, fin 2022, la difficulté d'accès au crédit est venue y mettre un coup d'arrêt brutal. C'est ce qui explique, pour une large part, que 86 % de nos logements intermédiaires précommandés dans le cadre du plan de soutien sont situés dans cette région. En Nouvelle-Aquitaine, le prix élevé des projets immobiliers préexistants répondait jusqu'ici assez peu à notre impératif d'équilibre financier. Mais désormais, les promoteurs nous

sollicitent en amont pour identifier avec eux les projets compatibles avec du logement locatif intermédiaire et du logement locatif social.

Pourquoi le logement intermédiaire est-il si nécessaire dans le Sud-Ouest ?

J.F.: Globalement, sur nos deux régions, le revenu moyen des familles que nous logeons en logement intermédiaire est de 2 500 euros et avec le resserrement de l'accès aux marchés libres du locatif et de l'accession, le besoin en logement intermédiaire devient encore plus pressant dans nos villes du Sud-Ouest, très dynamiques économiquement. Un tiers des personnes qu'on y loge sont des jeunes de moins de 30 ans qui démarrent dans la vie active et ce public ne représente que 10 % des attributions dans le logement social. Grâce aux logements intermédiaires du plan de soutien, nous allons par exemple pouvoir faciliter le logement des travailleurs clés dans les métropoles de Montpellier, Toulouse et Bordeaux auxquelles nous proposons de développer ce type d'offre.

L'évolution du zonage Pinel, en 2024, élargit votre capacité d'action...

Effectivement, puisque ce sont 33 villes de huit départements d'Occitanie et de Nouvelle-Aquitaine qui deviennent éligibles au logement intermédiaire. Je pense notamment à Royan ; à Béziers, Montauban et aux communes autour de Perpignan ; à Dax et Saint-Paul-lès-Dax, qui subissent la forte pression des prix de l'immobilier du Pays basque ; mais aussi à Lacanau, sur la côte girondine, et, enfin, Libourne, qui accueille en 2024 une nouvelle unité d'intervention de la Sécurité civile, laquelle comptera à terme 750 militaires sapeurs-sauveteurs. Plus largement, un de nos enjeux en 2024 sera d'intégrer cette évolution majeure dans notre projet de territoires.

Quelles sont vos autres priorités en 2024 ?

J.F.: Finaliser notre stratégie climat pour ramener notre empreinte en deçà de 13 kg de CO₂/m²/an par logement. Et aussi, poursuivre le développement de nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe et en copromotion afin d'alimenter notre production ces prochaines années. ■

EN CHIFFRES

36 668
logements gérés

2 411
logements livrés

1 696
logements mis en
chantier

498
réhabilitations lancées

368
collaborateurs

FAITS MARQUANTS

01

LIVRAISON D'UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE À TOULOUSE (31)

Acquise en VEFA par CDC Habitat, la résidence Déodat de Séverac (331 chambres) a accueilli ses premiers étudiants à la rentrée 2023. Nous avons confié son exploitation au CROUS Toulouse-Occitanie. Intégré à cette opération, et géré par le GRETA-CFA Midi-Pyrénées Centre, le centre de formation Marguerite Canal (1500 m²) propose des formations professionnalisantes et certifiantes ouvertes à tous.



02

À MOURENX (64), DÉMOLITION PAR « FOUROYAGE » DE LA TOUR DES CÉLIBITAIRES

Suite au foudroyage de la Tour des Célibataires à Mourenx (64), reconstruction sur place de 22 logements collectifs sociaux et de locaux d'activité.



[Voir la vidéo →](#)



03

À TOULOUSE (31), LES LOCATAIRES DE LA RÉSIDENCE LES CHÊNES SE RÉAPPROPRIENT LEUR INTÉRIEUR

Un chez-soi agréable et à son image contribue au mieux-être. Les habitants volontaires peuvent bénéficier des conseils des décorateurs de l'association À chacun son cocon pour réaménager leur pièce à vivre ou leurs chambres. Des ateliers de bricolage et de customisation de meubles sont également organisés en pied d'immeuble. Le maître-mot pour l'association : « Devenez votre propre architecte! ».





CDC Habitat Grand Ouest



« Pour soutenir la construction dans nos métropoles, nous avons précommandé 1 400 logements dans le cadre du plan de soutien, en particulier en Loire-Atlantique et en Bretagne. »

Camille Bonin

directeur interrégional
CDC Habitat Grand Ouest

En 2023, comment avez-vous contribué à répondre au besoin de logements ?

C.B.: Nos livraisons de logements neufs ont beaucoup progressé sous l'effet des plans de relance de CDC Habitat mis en place pendant le Covid. Dans le même temps, nous avons précommandé 1400 logements dans le cadre du plan national de soutien au logement, principalement en intermédiaire, sur les métropoles en tension. Il s'agit là autant d'une illustration de notre stratégie de développement, complémentaire du locatif social, que de notre contribution au déblocage de programmes immobiliers. L'évolution récente du zonage territorial Pinel nous ouvre également des perspectives pour implanter en 2024 ce type de logement dans des territoires nouveaux comme le littoral atlantique.

À destination de quels publics en priorité ?

C.B.: En 2023, nous avons particulièrement œuvré pour faciliter l'accès au logement des ménages de la classe moyenne et des travailleurs clés. À ce titre, nous sommes très fiers d'avoir conclu un partenariat avec le CHU de

Nantes et d'avoir ouvert à leur personnel notre parc de logements intermédiaires et locatifs sociaux non réservés.

Les résultats encourageants nous invitent à poursuivre en 2024 auprès d'autres centres hospitaliers et de nos autres partenaires naturels tels que les ministères des Armées et de l'Éducation nationale.

Vos équipes ont aussi été au rendez-vous de vos enjeux opérationnels...

C.B.: Oui, alors même que le volume de livraisons était élevé, les excellents résultats de satisfaction clients et de commercialisation sont venus valider notre modèle de réorganisation en agences mixtes depuis 2022. Le taux d'impayés sur le parc social est resté maîtrisé, à 1,22%, sur grâce à la mobilisation de notre Fonds de solidarité énergie. Par ailleurs, pour 2024, tous nos gardiens, employés d'immeubles et adjoints responsables de secteur ont été formés à la prévention des situations de précarité énergétique, et certains d'entre eux aux premiers secours en santé mentale (*lire page 24*).

Vous avez défini votre Plan stratégique climat. Avec quels objectifs clés ?

C.B.: En Grand Ouest, nos logements sont relativement récents. Les plus anciens ont bénéficié de rénovations régulières à l'instar du programme de 1 200 logements sociaux que nous achevons cette année à Hérouville-Saint-Clair. Notre impact carbone est donc aujourd'hui contenu. Nous souhaitons le réduire de 25% pour le ramener à 13,7 kg de CO₂/m²/an en 2030. Nous venons de terminer notre campagne de mise à jour de 30 000 DPE et sommes en train de planifier, dès 2024, les travaux de rénovation de nos 50 logements étiquetés F ou G et, d'ici 2028, les 140 chantiers de traitement des 1 500 autres en étiquette E. Également, alors que 75% de nos résidences sont exposées, à des degrés divers, aux risques de submersion ou d'inondation, nous systématisons les diagnostics de performance résilience (DPR) des résidences réhabilitées afin d'incorporer les travaux d'adaptation aux aléas climatiques. ■

EN CHIFFRES

34 996

logements gérés

1 503

logements livrés

1 042

logements mis en
chantier

476

réhabilitations lancées

405

collaborateurs

FAITS MARQUANTS

01

UNE 1^{RE} CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE PILOTE À JOUÉ-LÈS-TOURS (37)

Installés sur les toits-terrasses de la résidence Le Trident (100 logements locatifs sociaux), ces 372 m² de panneaux solaires produisent l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 29 ménages (hors chauffage). Dans le cadre de la stratégie climat du Grand Ouest, 60 autres sites ont été identifiés pour accueillir ce type d'installation. 20 nouvelles centrales sont prévues ces deux prochaines années.



02

LIVRAISON POUR LE CHU DU MANS (72)

Située face à l'entrée du centre hospitalier-premier employeur sarthois -, la résidence La Ruche accueille 120 internes en médecine dans 117 logements (du studio au T2). En donnant plus facilement accès à ces travailleurs clés, CDC Habitat confirme son rôle d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public (*lire page 23*).



03

LIVRAISON DU PROGRAMME OSMOZ À RENNES (35)

Initié dans le cadre du partenariat entre Rennes Métropole et le groupe CDC Habitat pour la production de logements intermédiaires sur la Métropole, ce nouveau programme de 27 logements participe à la diversification de l'offre de l'habitat sur le territoire.





CDC Habitat Provence-Alpes- Côte d'Azur et Corse



« Nous allons continuer à produire des logements à un rythme très soutenu tout en veillant à maintenir l'attractivité de notre patrimoine. »

Pierre Fournon

directeur interrégional
CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Quel est le bilan de 2023 ?

P.F.: L'année a été exceptionnelle en termes de développement puisque nous avons livré une grande partie des opérations du plan de relance lancé pendant le Covid. Ces nouveaux logements accroissent notre parc de plus de 10%. Cela, sans impacter nos indicateurs de gestion locative, qui se maintiennent à un très bon niveau. Dans le même temps, nous avons reconstitué notre portefeuille d'opérations pour les années à venir. À travers nos précommandes auprès des promoteurs, nous contribuons à hauteur de 16% au plan de soutien lancé par CDC Habitat au niveau national. Au global, nous avons lancé la construction de 1945 nouveaux logements sociaux et intermédiaires. La réhabilitation de nos logements, notamment leur rénovation thermique, s'est maintenue à un rythme soutenu. Ce qui fait que nous sommes déjà très avancés dans la réduction des consommations énergétiques de notre parc, qui sera encore consolidée par le déploiement, à partir de 2024, de notre Plan stratégique climat. Notamment, dès cette année, la majorité de nos constructions neuves appliqueront avec un an d'avance les seuils carbone fixés

pour 2025 dans la réglementation actuelle (RE 2020), et nous anticipons déjà ceux de 2028 sur certaines opérations.

Vous intervenez aussi davantage en maîtrise d'ouvrage directe...

P.F.: Oui, c'est indispensable pour mieux accompagner nos territoires dans leurs besoins. Notre premier levier, c'est la restructuration de patrimoines de plus de 50 ans devenus obsolètes ou vétustes sur du foncier que nous détenons. À ce titre, nous avons démarré l'ultime phase de la restructuration du quartier de Lurian à Salon-de-Provence. La démolition de deux grandes barres de 131 logements, en vue d'y reconstruire d'ici 2029 des petits bâtiments collectifs et des maisons, nous a de surcroît amenés à structurer un processus de réemploi des matériaux démolis. Notre second levier, c'est notre activité de copromotion, qui monte en puissance avec le lancement de plusieurs opérations en 2023, notamment à Coudoux et à Aubagne.

À Marseille, CDC Habitat œuvre à résorber l'habitat insalubre. Avec quelles avancées ?

P.F.: Ces projets complexes requièrent souvent une étape de relogement, ce qui explique qu'ils s'étalent dans la durée. Dans le quartier historique du Panier, la réhabilitation d'immeubles se poursuit, avec la remise sur le marché de plusieurs logements sociaux l'an dernier. Dans le quartier de Saint-Mauront, nous lançons notre 6^e opération. En 2023, nous avons aussi remporté, en groupement, la réhabilitation lourde de neuf immeubles du centre-ville de Marseille. S'agissant de notre activité de redressement de copropriétés dégradées, celle du Parc Corot, qui comprend sept immeubles dans le 13^e arrondissement, va pouvoir entrer en phase active. Suite à la finalisation de l'expropriation des 162 logements des bâtiments A et C, ils seront démolis, respectivement en 2024 et 2025. En parallèle, nous allons travailler sur la requalification des autres bâtiments et sur l'aménagement repensé de tout ce quartier. ■

EN CHIFFRES

27 630
logements gérés

2 992
logements livrés

1 945
logements mis en
chantier

253
réhabilitations lancées

439
collaborateurs

FAITS MARQUANTS

01

RESTRUCTURATION DE PATRIMOINE À SAINT-TROPEZ (83)

Nous allons réaliser en maîtrise d'ouvrage directe un programme mixte de 46 logements (sociaux, intermédiaires, en accession) après démolition d'un ensemble ancien de 25 logements. Le relogement définitif de nos locataires leur a, pour certains, permis de s'engager dans un parcours résidentiel.



02

À AUBAGNE (13), DE L'EAU RECYCLÉE POUR NOS ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

Sur ce projet réalisé en copromotion, nous testons la récupération des eaux grises pour arroser les espaces extérieurs. Cette technique va aussi être expérimentée à Gémenos et à Martigues pour implanter des îlots de fraîcheur dans des résidences existantes.



03

LOGEMENT DU PERSONNEL DU MINISTÈRE DES ARMÉES À SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83)

Le ministère a réservé 60 logements sociaux (sur un total de 125) dans cette opération livrée début 2024, située sur la presqu'île, à l'entrée de la rade de Toulon. La convention de réservation de logements a été signée entre l'État et CDC Habitat le 6 décembre 2018.





CDC Habitat Nord-Est



« Notre déploiement sur de nouveaux territoires, en réponse au besoin de logements, est une source de fierté et d'engagement pour nos équipes dans leur mission d'intérêt public. »

Philippe Blech

directeur interrégional
CDC Habitat Nord-Est

En juin 2023, vous avez opéré des réorientations importantes de votre projet de territoires...

P.B.: Oui, la première concerne le renforcement de notre développement sur la région Hauts-de-France, en particulier au profit de la Métropole européenne de Lille, de la Côte d'Opale, du territoire de Dunkerque et d'Arras. Ainsi, nous intégrons dans notre stratégie le fort besoin en logements qui sera généré par la réindustrialisation de cette région. En parallèle, l'agrément accordé à CDC Habitat par l'État pour produire du logement social partout dans les Hauts-de-France – jusqu'ici, limité à l'Oise – va y faciliter notre développement. Ce dernier est déjà en cours puisque les Hauts-de-France ont représenté la moitié de nos précommandes issues du plan de soutien en 2023.

Les deux autres réorientations de notre projet de territoires font suite à l'évolution du zonage Pinel, qui ouvre le logement intermédiaire à de nouveaux territoires. Ainsi, nous allons nous déployer significativement sur l'axe Nancy-Metz-Luxembourg, en particulier pour anticiper le besoin en logement de 40 000 travailleurs transfrontaliers supplémentaires d'ici cinq ans. Et en

Alsace, où nous maintenons nos ambitions, notre production profitera en priorité aux communes situées sur un axe Nord-Sud, entre Haguenau-Sélestat-Colmar et la frontière suisse.

Quelles autres actions vont soutenir votre développement ?

P.B.: À Strasbourg, nous avons réalisé une opération de portage de foncier d'ampleur en partenariat avec Crédit Mutuel Aménagement. Sur un terrain de 4,8 hectares baptisé « Heppner », du nom du transporteur qui déménage de cet espace, nous allons construire à terme environ 500 logements. Il s'agira du plus important projet d'aménagement d'un quartier de ville de ces 15 prochaines années. Avec les organismes de logements sociaux du Nord-Est dont CDC Habitat est actionnaire, nos partenariats se renforcent. Nous entrons dans une phase de codéveloppement de projets, en particulier avec Eurométropole Metz Habitat, Reims Habitat ou encore Sarreguemines Confluences Habitat. Au profit de l'organisme de foncier solidaire (OFS) d'Alsace, nous avons cédé une petite résidence de 16 logements pour soutenir l'accession sociale à la propriété à Strasbourg.

Enfin, dans l'Eurométropole de Metz, nous allons produire 80 à 100 logements par an pour le compte de CDC Habitat Sainte-Barbe, filiale du Groupe. Cela afin de rationaliser l'action du groupe CDC Habitat sur le territoire.

Quels sont les autres faits marquants ?

P.B.: Dans le sillage de notre réorganisation en agences mixtes en 2022, je tiens à saluer le lien très fort qui s'est créé entre nos équipes de la gestion locative et celles en charge du développement et du patrimoine. Cette meilleure compréhension des enjeux de chacun rejaille positivement sur la qualité de notre travail à tous, au profit des locataires et des territoires. Depuis nos gardiens d'immeubles jusqu'à l'équipe dirigeante, chacun est conscient de l'importance de son rôle et c'est notre grande force aujourd'hui. ■

EN CHIFFRES

25 099
logements gérés

2 103
logements livrés

1 090
logements mis en
chantier

371
réhabilitations lancées

315
collaborateurs

FAITS MARQUANTS



01 - À STRASBOURG (67), 55 LOGEMENTS POUR LES COMPAGNONS DU DEVOIR

CDC Habitat a réalisé en maîtrise d'ouvrage interne une résidence de 55 logements sociaux éligibles à l'APL, qui accueille 100 jeunes Compagnons du Devoir et du Tour de France en formation. Le bâtiment présente des performances thermiques exceptionnelles allant au-delà de la réglementation RE 2020. Grâce à son isolation particulièrement performante, ce bâtiment passif a des besoins en chauffage très réduits et donc des charges limitées pour ses locataires.



02 - À SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE (59), UN PROGRAMME EN RECYCLAGE URBAIN

CDC Habitat a acquis 122 logements en VEFA auprès de Linkcity, sur une friche industrielle. Le programme Quai 22 participe à l'économie circulaire, en réutilisant des matériaux issus de la déconstruction, dans le cadre d'une expérimentation avec le Booster du réemploi. Ce programme, en cours de construction, prévoit une ossature bois, ainsi qu'un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire par pompes à chaleur.

03 - À THIONVILLE (57), DES LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS TRANSFRONTALIERS

CDC Habitat a acquis en VEFA auprès du promoteur Linkcity 44 logements de type LAC (logements abordables contractualisés) en R+6 et 44 places de stationnement. Ce programme s'inscrit dans un développement plus large de CDC Habitat Nord-Est sur cette zone, visant à offrir des logements abordables aux travailleurs transfrontaliers.





CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes



« Face à la crise du logement, nos équipes maintiennent le cap de la production et s'engagent dans les politiques publiques locales sur nos territoires en forte tension. »

Anne Canova

directrice régionale
CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes

Quel est le bilan de votre développement en 2023 ?

A.C.: Il est resté dynamique, avec 1457 logements neufs livrés et 1100 logements précommandés dans le cadre du plan de soutien de CDC Habitat. Toutefois, notre production amorce une baisse en raison de la rareté du foncier disponible et abordable. Pour relancer le développement, en 2023, nous sommes intervenus davantage en maîtrise d'ouvrage directe. Cette dernière a représenté un quart de nos engagements, pour des chantiers qui, nous l'espérons, démarreront en 2024 et 2025. Nous nous positionnons aussi désormais très en amont auprès des acteurs locaux, comme l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie. La ville de Thonon-les-Bains nous fait ainsi confiance pour un projet emblématique de 90 logements sociaux sur un terrain qui lui appartient.

Quels sont les autres faits marquants ?

A.C.: Nous avons signé des conventions de partenariat avec deux grandes métropoles du territoire. À Lyon, cet accord prévoit notamment d'y produire chaque année au moins 230 logements sociaux et 300 intermédiaires, de

travailler à l'allongement de la durée d'exploitation du logement intermédiaire, de continuer à investir dans des copropriétés dégradées afin de les réhabiliter... Auprès de Clermont Auvergne Métropole, nous nous engageons sur un rythme annuel de 70 nouveaux logements sociaux et 50 intermédiaires, avec une offre adaptée aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap. Ces deux conventions intègrent aussi la création de services pour nos résidents ainsi que d'importantes mesures autour de la transition écologique, comme la réhabilitation ambitieuse de notre parc immobilier et la préservation de la biodiversité dans nos projets et nos espaces verts.

En 2023, vous avez aussi actualisé votre projet de territoires...

A.C.: Oui, pour y intégrer deux évolutions. La première, c'est la crise immobilière qui nous amène à élargir notre développement à des zones nouvelles, en particulier aux franges des métropoles de Lyon et de Grenoble. La seconde, c'est l'évolution du zonage Pinel pour le logement intermédiaire qui nous ouvre des perspectives dans des villes telles que Vienne, en Isère,

et Beaumont, dans le Puy-de-Dôme, par exemple.

Quels sont vos projets en 2024 ?

A.C.: Décliner concrètement et localement le Plan stratégique climat, avec l'enjeu d'achever d'ici 2025 la réhabilitation thermique de nos logements étiquetés F et G (0,3% de notre parc) et de programmer celle de toutes les étiquettes E dans les dix ans, en lien avec les syndicats pour 20% de ce patrimoine qui est situé dans des copropriétés. Nous souhaitons aller plus vite dans l'adaptation de notre parc au changement climatique pour le rendre plus résilient face aux catastrophes climatiques qui se multiplient sur notre territoire : vague de chaleur, coups de vent violents, inondations, retrait-gonflement des argiles. Nous lançons aussi un plan d'action pour accélérer l'adaptation de nos logements au vieillissement de la population. Dans le cadre de la QVCT, un sujet sensible est la relation avec le public et la gestion des émotions, dans un contexte où la dégradation de la situation personnelle de nos résidents peut créer une charge émotionnelle importante pour nos équipes. Nous allons accentuer nos actions de formation et d'accompagnement dans ce domaine. ■

EN CHIFFRES

24 335

logements gérés

1 457

logements livrés

786

logements mis en chantier

488

réhabilitations lancées

283

collaborateurs

FAITS MARQUANTS

01

LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE DIAPASON À VILLEURBANNE (69)

Comprenant 42 logements sociaux, un local commercial et un jardin suspendu en cœur d'îlot, cette résidence crée une articulation sculpturale entre un nouvel ensemble urbain et des quartiers préexistants.



02

À GRENOBLE (38), LE NUDGE CONTRE LES INCIVILITÉS

Les résidents de la résidence La Mégisserie subissaient des désagréments récurrents liés aux incivilités dans les parties communes (déchets, encombrants, etc.). En 2023, CDC Habitat y a déployé avec succès la méthode d'incitation douce et visuelle du *nudge* (« coup de pouce » en anglais) pour aider à adopter les bons comportements.



03

NOTRE SIÈGE LYONNAIS, « EMPLOYEUR PRO-VÉLO »

Test de vélos électriques, cours pratiques dans les rues de Lyon, ateliers de réparation... : tout au long de l'année, les 130 collaborateurs lyonnais de CDC Habitat ont pu « se remettre en selle ». Suite à ces actions, le siège de la direction Auvergne-Rhône-Alpes s'est vu décerner le label « Employeur Pro-Vélo » niveau Or par la Fédération Française des Usagers de la Bicyclette. Deux vélos électriques de service sont aussi à la disposition des équipes pour leurs déplacements professionnels dans Lyon.





« Malgré les tensions sur notre modèle, nous maintenons un rythme élevé de transformation de notre patrimoine pour continuer d'améliorer les conditions d'accueil et d'accompagnement. »

Emmanuel Ballu

directeur général

Quel a été le contexte en 2023 ?

E.B.: La hausse du coût de l'énergie continue d'affecter nos comptes, avec une charge supplémentaire de 9 millions d'euros, qui pèse sur notre résultat dès lors qu'elle n'est pas répercutée dans les redevances de nos résidents. Ces derniers subissent eux-mêmes l'inflation, ce qui a amené nos équipes à renforcer encore l'accompagnement des personnes les plus en difficulté. D'autant que la solvabilité de nos locataires est au cœur de notre mission de tremplin vers le logement de droit commun. La demande de logements accompagnés et d'hébergement, tels que nous les proposons, destinés à des personnes en situation de fragilité ou de précarité, est plus forte que jamais. L'État a d'ailleurs reconduit son plan « Logement d'abord » pour la période 2023-2027, avec, à nouveau, des objectifs de développement ambitieux auxquels Adoma va largement contribuer. Nous avons notamment lancé en 2023 la construction de 17 nouvelles pensions de famille dont nous sommes déjà le premier opérateur en France. En parallèle, nous poursuivons l'amélioration de notre parc existant, en particulier la transformation de nos foyers de travailleurs migrants

en résidences sociales, avec des logements aux meilleurs standards de confort et d'équipement pour répondre aux besoins de nos bénéficiaires, composés de plus en plus d'actifs, de jeunes, de femmes et de familles monoparentales.

Quelles sont vos grandes réalisations ?

E.B.: Le lancement de la marque Kamino (*lire page 22*) va accompagner le doublement du nombre de nos résidences pour jeunes actifs d'ici 2032. Cette offre s'appuie dans un premier temps sur des résidences qui comptaient déjà au moins 70% de résidents âgés de 18 à 35 ans. Au travers de cette marque, nous serons avant tout mieux identifiés auprès de ce public et des élus. Dans le cadre de notre plan d'action pour la sécurité de nos équipes et de nos résidents, nous avons formé nos collaborateurs à la prévention aux risques liés à la santé mentale et réaménagé leurs locaux de travail. Enfin, nos projets de territoires, élaborés en 2022, sont aujourd'hui des outils efficaces de dialogue et de valorisation de notre offre auprès des collectivités et des services de l'État. Ils facilitent l'avancement de nos projets et le

développement de notre offre dans une perspective pluriannuelle. En interne, ces projets de territoires se prolongent en 2024 par le lancement de notre projet d'entreprise.

Adoma est aussi très mobilisée pour réduire sa consommation d'énergie...

E.B.: Oui, car au-delà de l'enjeu climatique, c'est indispensable pour la viabilité de notre modèle économique. Tout en poursuivant l'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine, le plan de sobriété mis en place au cours de l'hiver 2022-2023 a déjà réduit de 10% nos consommations. Nous le reconduisons en 2024 avec des actions similaires : le suivi renforcé de l'exploitation de nos équipements de chauffage, comme la sensibilisation de nos résidents aux écogestes, ce qui sera utile à ces derniers dans leur parcours résidentiel à venir. En 2024, nous lançons aussi notre trajectoire de décarbonation, alignée sur les objectifs du Groupe, avec notamment des projets de ferme solaire pour diversifier nos sources d'approvisionnement en électricité. ■

EN CHIFFRES

65 574

logements accompagnés
et 27 139 places
d'hébergement

2 820

logements livrés

4 300

mises en chantier

3 148

collaborateurs

FAITS MARQUANTS

01

À PARIS (75), DÉMARRAGE DE LA RÉHABILITATION LOURDE DU CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE LA BOULANGERIE

Atypique dans le parc d'Adoma et par sa capacité d'accueil (jusqu'à 500 sans-abri chaque nuit), La Boulangerie entame deux ans de travaux en milieu occupé avec l'objectif d'une amélioration très significative des conditions d'accueil.



02

LE GROUPE LA POSTE ET TRANSDEV, PARTENAIRES DE KAMINO

Pour nous aider dans notre mission d'insertion professionnelle des jeunes locataires de nos résidences Kamino, Adoma a signé de nouveaux partenariats. Ainsi, le groupe La Poste et Transdev vont leur faciliter l'accès à des formations, offres d'emploi, ainsi qu'à des services (bancairisation, portage d'entreprise...).



03

ADOMA RÉORGANISE SA DIRECTION GÉNÉRALE

Depuis décembre 2023, l'équipe dirigeante d'Adoma s'est réorganisée autour de trois pôles métiers : supports ; patrimoine ; services aux résidents et hébergés et partenariats, dont le pilotage est respectivement confié à Gilles de Warren, Stéphanie Demeure dit Latte et Namori Keita.





La Réunion SIDR



**Laurent
Pinsel**

directeur général

« Notre ambition est de construire une stratégie d'entreprise connectée au projet de territoire. »

Comment votre environnement a-t-il évolué en 2023 ?

L.P.: La situation économique et sociale de nos locataires s'est détériorée, entraînant des difficultés d'arbitrage budgétaire et de paiement du loyer. La fragilité de la filière réunionnaise du BTP s'est aussi accentuée, ce qui retarde nos appels d'offres et nos chantiers. Les besoins non satisfaits par le parc social génèrent par ailleurs une tension croissante au sein de la population. Toutefois, les bailleurs sociaux sont porteurs de solutions diversifiées et innovantes afin de faire face aux nombreux défis sociaux, économiques et écologiques à relever pour le « bien-vivre ensemble » sur notre territoire.

Dans ce contexte, quel est votre bilan ?

L.P.: La SIDR a maintenu le cap du développement de son parc, malgré le renchérissement des coûts de construction et le resserrement de ses marges financières. En 2023, nous avons doublé nos livraisons (426 logements) et ce niveau se maintiendra en 2024. Le taux de satisfaction de nos locataires, à 68,2%, continue de progresser, de 3 points par rapport à 2022. À cet égard, afin de continuer à renforcer la proximité avec nos résidents et notre qualité de service, nous avons recruté 15 gardiens d'immeubles qui ont rejoint les 17 déjà en poste.

Quels sont les faits marquants ?

L.P.: Nous avons démarré les chantiers de démolition d'immeubles des années 70, ce qui initie le renouvellement urbain de notre patrimoine sur des secteurs attractifs. Cette première phase a concerné environ 200 logements à Saint-Denis et à Saint-

Benoît, et près de 500 familles que nous avons relogées.

Nous renforçons nos leviers d'action environnementaux en participant au lancement à La Réunion du label GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales) qui vise à optimiser les réseaux et à privilégier les infiltrations naturelles. Notre opération de construction neuve Villas Tamarina, à La Possession, a été retenue comme chantier pilote.

Nos équipes ont poursuivi leur mobilisation au service de l'innovation sociale et de l'accompagnement de nos locataires. Tout au long de l'année, nous les avons sensibilisées à l'assurance habitation et, en 2024, nous lançons une garantie « Locataires non assurés », couvrant la responsabilité locative. Dans le cadre du GIE CDC Habitat Outre-mer, la SIDR a aussi intégré avec succès la SIM (Mayotte) au centre de la relation clients océan Indien mutualisé. La SODIAC et la SEMADER nous rejoindront en 2024.

Quelles sont vos priorités en 2024 ?

L.P.: Améliorer la satisfaction de nos clients reste notre défi majeur. Un audit et un accompagnement de nos équipes sont en cours en vue d'optimiser notre organisation et de développer la culture clients. Pour répondre à la forte demande de logements et à sa diversité, il s'agit aussi d'assurer un niveau ambitieux et qualitatif de production. Enfin, le besoin de réhabilitation de notre parc allant croissant, avec aussi la nécessité d'y intégrer l'enjeu écologique, nous renforçons cette année le budget qui lui est alloué à hauteur de 51 millions d'euros. ■

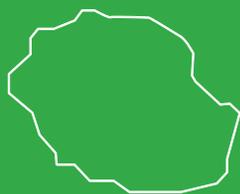
27 294
logements gérés

436
logements livrés

204
logements mis en chantier

483
réhabilitations lancées

429
collaborateurs



La Réunion SEMADER et SODIAC



**Anne
Séry**

directrice générale

« Les équipes de la SEMADER et de la SODIAC ont atteint un niveau remarquable de collaboration et d'échange d'expérience. »

Que reprenez-vous de 2023 ?

A.S.: L'inflation aggrave la fragilité économique et sociale de nos locataires, mais aussi la crise du logement à La Réunion, avec 44 600 demandes non satisfaites à fin 2023. Cette situation génère de très fortes attentes vis-à-vis des bailleurs sociaux. Dans ce contexte qui ne facilite pas le travail de terrain de nos collaborateurs, nos deux sociétés ont néanmoins été au rendez-vous de leurs objectifs. Nos taux de vacance sont inférieurs à 2% et les impayés ont reculé de 37% en un an. Nous avons aussi été très actifs en termes de développement avec, pour la SEMADER, 391 logements livrés et 541 mis en chantier. Après 64 logements mis en chantier en 2022, la SODIAC poursuit la relance de sa production avec à nouveau 126 ordres de service. En 2023, 6 millions d'euros ont par ailleurs été alloués à la réhabilitation de nos deux parcs (13 000 logements).

Quels sont les autres faits marquants ?

A.S.: Notre stratégie d'acquisition-amélioration dans le parc libre, visant à le transférer progressivement vers du social, a contribué à 50% de nos livraisons en 2023. En parallèle, le développement d'une offre de résidences gérées se concrétise, avec plusieurs projets qui verront le jour à un horizon de trois ans. Ainsi, dans le cadre d'un appel à projets porté par le département, la SEMADER et la SODIAC ont conjointement remporté la réalisation de **quatre résidences autonomie, les premières à La Réunion**, et nous sommes aussi lauréats pour la création d'un Ehpad à Petite-Île. Aux côtés du département, de la ville de Saint-Denis et de l'État, nous sommes partenaires du premier plan de sauvegarde signé dans les territoires ultramarins, au profit d'une

copropriété très dégradée de 345 logements. Avec la SIDR, la SEMADER s'est engagée à acquérir une partie des logements et à réhabiliter ces immeubles. En 2023, nos équipes ont mené à bien notre migration de logiciel métiers de CDC Habitat, effective depuis le 1^{er} janvier 2024, qui va nous faire gagner en réactivité pour répondre aux demandes de nos locataires.

En 2024, vous initiez votre projet de territoires avec les autres entités du groupe CDC Habitat à La Réunion. Avec quels enjeux ?

A.S.: Dans le cadre de ce projet de territoire commun avec la SIDR et la SEMAC, nous allons mutualiser nos financements pour accélérer nos réponses afin de faire face aux enjeux comme le déploiement des énergies renouvelables sur notre parc et notre stratégie climat. Nous devons aussi capitaliser sur la force d'être un Groupe pour proposer des solutions innovantes aux collectivités. Je pense notamment à la résorption de l'habitat insalubre ou à des modes constructifs alternatifs pour réussir à abaisser le prix des loyers. ■

La SEMAC, 4^e bailleur social réunionnais à rejoindre le groupe CDC Habitat

En avril 2023, le Groupe est devenu actionnaire à hauteur de 32,91% de la SEMAC (Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction), aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales. Implantée sur le territoire de la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST), la SEMAC gère 5 530 logements.

SEMADER
8 597
logements gérés
391
logements livrés
ou acquis
541
logements mis en
chantier
174
collaborateurs

SODIAC
4 150
logements gérés
126
logements mis en
chantier
89
collaborateurs



Mayotte SIM



**Ahmed Ali
Mondroha**

directeur général

2 940
logements gérés

335
logements livrés

291
logements mis en
chantier

28
réhabilitations lancées

126
collaborateurs

« Nos collaborateurs sont fiers d'aider Mayotte à se développer, a fortiori dans ce contexte de multicrises. »

Que reprenez-vous de 2023 ?

A.A.M. : Mayotte a traversé une année de crises multiples (insécurité, pénurie d'eau, blocage de l'île) qui ont, entre autres difficultés, engendré un fort ralentissement de l'activité économique. Dans ce contexte très difficile, nous avons réussi à livrer 335 logements mais nous n'avons atteint que la moitié de l'objectif de 600 mises en chantier. Toutefois, notre ambition de **produire 500 logements neufs par an en moyenne ces dix prochaines années** demeure réaliste. Pour preuve, 34 chantiers sont en cours, ce qui représente environ 1 500 logements qui seront livrés à un horizon de deux à trois ans. Avec 500 dépôts de permis de construire en 2023, notre développement reste également très dynamique. Nous avons par ailleurs signé une concession d'aménagement avec la ville de Koungou, avec un potentiel de 400 logements et des équipements (écoles, commerces). Avec cette opération, nous allons, entre autres bienfaits, reloger des personnes qui vivaient sur ce secteur dans des conditions insalubres.

Vous avez aussi amélioré votre qualité de service...

A.A.M. : Oui, nous souhaitons nous mettre au niveau des standards du groupe CDC Habitat. En 2023, nous avons renforcé la proximité de la SIM avec ses résidents, avec **le déploiement de cinq chargés de secteur et de nos deux premiers gardiens sur des résidences de plus de 100 logements**. Le métier de gardien n'existant pas jusqu'ici à Mayotte, la formation certifiante de nos jardiniers volontaires se poursuit. Au niveau de la gestion locative, nous avons gagné en réactivité dans nos réponses aux demandes d'intervention de nos locataires. Elles sont désormais

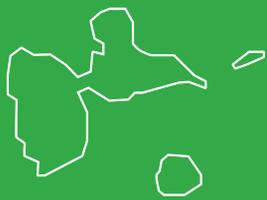
réceptionnées par le nouveau centre de relation client (CRC) basé sur l'île de La Réunion, puis transmises à nos chargés de secteur qui en assurent le suivi. Continuer à améliorer la satisfaction de nos clients est un des cinq grands axes de notre projet de territoires, qui commence à être déployé en 2024. Nous allons ainsi ouvrir deux petites antennes en complément de celle de Mamoudzou.

Quelles sont les autres priorités de votre projet de territoires ?

A.A.M. : Poursuivre les travaux de sécurisation du parc, construire des logements avec un minimum d'impact pour l'environnement, et nouer des partenariats avec des aménageurs pour accroître notre portefeuille de foncier à développer. En raison de l'insécurité actuelle qui touche tous les Mahorais au quotidien, la SIM a également un enjeu important d'attractivité pour attirer et fidéliser de nouvelles compétences. En 2024, nous allons accentuer notre communication auprès des jeunes de Mayotte et de l'extérieur, notamment pour accueillir des stagiaires en fin d'études. En parallèle, la qualité de vie au travail sera un autre levier d'action. Je salue d'ailleurs l'engagement de nos équipes qui exercent leur mission dans des conditions souvent compliquées.

Quels sont vos autres projets en 2024 ?

A.A.M. : Nous espérons voir certifiées du label NF Habitat HQE trois de nos opérations en cours de chantier, ce qui validera la qualité de notre démarche environnementale. La SIM va également étudier la possibilité de développer des résidences autonomie en partenariat avec l'APAJH. ■



Guadeloupe SIG



**Olivier
Bajard**

directeur général

19 235
logements gérés

1 832
logements livrés

1 691
logements mis en
chantier

203
collaborateurs

« L'opération Réinventer Lawpent est un ambitieux projet de rénovation urbaine pour le territoire. »

Quel a été le contexte en 2023 ?

O.B. : La grande fragilité de la filière du BTP, avec désormais une défaillance d'entreprise par opération, retarde les chantiers de tous les bailleurs de l'île. La SIG n'a ainsi pu livrer que 37% des logements prévus sur l'année. Pour sortir le BTP de cette situation, nous discutons de solutions avec les acteurs institutionnels. Les pertes de loyers engendrées ont toutefois été compensées par nos niveaux historiquement bas d'impayés et de vacance.

Votre grande actualité, c'est le lancement du projet « Réinventons Lapwent »...

O.B. : Oui, nous avons racheté fin 2023 à la ville de Pointe-à-Pitre les 1 645 logements sociaux et intermédiaires, situés dans sept résidences dégradées, que nous allons réhabiliter et, pour une partie, démolir et reconstruire (*lire page 38*). « Réinventons Lapwent » va s'étaler sur 15 ans mais les premières phases sont identifiées. Il s'agit de réaliser les travaux de sécurisation et d'urgence dans les immeubles du quartier de Mortenol (671 logements), de démarrer la réhabilitation lourde de la résidence Louisy Mathieu (319 logements) et de mener à bien le relogement des familles des résidences de Bergevin (325 logements) afin d'engager leur démolition d'ici 2026. Tout cela, en accordant une place centrale à l'écoute des besoins des habitants et à la concertation.

Pour ce faire, la SIG renforce sa proximité avec les résidents...

O.B. : Cela implique une importante réorganisation qui se poursuit. L'objectif est de « remettre de l'humain » au cœur de notre patrimoine pour mieux accompagner nos résidents dans leurs difficultés et projets, et

aussi gagner en réactivité pour les travaux d'entretien. En 2023, la SIG a rationalisé ses agences de proximité et internalisé son service d'action sociale, dont l'équipe a accompagné le relogement de 124 familles. En 2024, nous déployons les fonctions de chargé de clientèle et de responsable de secteur sur le modèle de CDC Habitat. Et d'ici début 2025, nous recruterons **des gardiens pour tous nos ensembles de plus de 100 logements**.

Votre projet de territoires est lancé. Avec quels grands objectifs ?

O.B. : D'abord « construire mieux, pour tous et pour longtemps », ce qui se concrétise en 2023 par la livraison de notre première résidence neuve labellisée NF Habitat et par la forte hausse des investissements alloués à la réhabilitation de chaque logement. **Chaque année et pendant dix ans, nous consacrerons 35 millions d'euros à la réhabilitation de notre patrimoine**, qui intègre désormais les pièces à vivre en plus de la salle de bains et du ravalement. Fonctionner en écosystème – avec les collectivités, les autres bailleurs, le BTP, etc. – et le logement des seniors sont les autres grands axes de ce projet de territoires qui continue d'être enrichi par nos échanges avec les élus et tous les institutionnels de l'île. Le tout, guidé par un objectif transverse : faire de nos quartiers des lieux d'épanouissement.

Quels sont vos autres projets en 2024 ?

O.B. : Finaliser notre échange de patrimoine avec la SEM de l'île de Saint-Martin, soit environ 500 logements de part et d'autre, dans une logique d'efficacité de notre action. ■



Martinique SIMAR



**Bruno
Ribac**

directeur général

12 238
logements gérés

174
logements livrés

130
logements mis en
chantier

191
réhabilitations lancées

147
collaborateurs

« En 2023, nous avons créé les conditions pour accélérer notre développement. »

Quel est le bilan de l'activité ?

B.R.: Notre développement est ralenti par les difficultés du secteur du BTP et la hausse des coûts de la construction. Ainsi, en 2023, nous avons livré 174 logements, dont 150 neufs, et réalisé 130 mises en chantier. Néanmoins, nos efforts de démarchage et notre projet de territoires commenceront à porter leurs fruits à partir de 2024, avec **l'objectif de livrer 350 nouveaux logements par an en moyenne ces dix prochaines années.**

Quels sont les leviers de ce développement ?

B.R.: En premier lieu, le codéveloppement. Nous avons signé des accords avec le promoteur ICADE et l'aménageur SOAME à qui nous viendrons racheter en VEFA certaines de leurs opérations. En priorité, du logement social et très social, mais nous étudierons aussi l'intermédiaire et le libre pour faciliter le parcours résidentiel de nos locataires. À ce titre, nous avons réalisé en 2023 notre première acquisition de patrimoine privé en location, 24 logements situés à Fort-de-France. Ensuite, dans le cadre de notre diversification vers les résidences gérées, nous avons conclu plusieurs nouveaux partenariats. Le Comité local pour le logement autonome des jeunes en Martinique (CCLAJ) assurera la gestion d'une résidence étudiante de 16 logements rachetée en VEFA et en cours de réhabilitation. La Croix-Rouge française, de son côté, devient notre partenaire pour le programme mixte (activités médicales, logements...) qui va être réalisé sur le site de l'ancien hôpital du Lamentin. La SIMAR a été lauréate d'un appel à projets de la CTM pour développer deux résidences autonomie,

l'une à La Trinité, la seconde à Ducos, qui entrent en phase d'étude en 2024.

Suite à la réorganisation de vos agences en 2022, vous avez aussi entrepris de former toutes vos équipes...

B.R.: Oui, dans l'objectif de renforcer la proximité avec nos locataires, nous avons notamment créé plusieurs nouvelles fonctions (responsable technique d'agence, responsable de secteur, chargé de clientèle...) en nous référant à des métiers types présents dans l'environnement des bailleurs sociaux. En 2023, nos 94 collaborateurs qui ont évolué vers ces métiers ont entamé un parcours de formation, pour la plupart certifiant. En parallèle, nous avons recruté 43 gardiens en mars 2023, ce qui a accru nos effectifs de moitié. Ils sont eux aussi engagés dans un processus de professionnalisation grâce à leur formation en alternance. 39 d'entre eux ont obtenu leur certification début 2024.

Quels sont vos projets en 2024 ?

B.R.: Nous allons lancer notre plan d'action pour mieux accompagner le vieillissement des Martiniquais. L'étude réalisée en 2022 auprès de 600 de nos résidents de plus de 60 ans nous a éclairés sur les besoins nouveaux d'adaptation de nos logements et de services. Dans le cadre de notre action environnementale, nous allons engager une **nouvelle phase du déploiement de panneaux photovoltaïques sur nos 50 000 m² de toitures** encore disponibles. Les 30 000 m² déjà équipées alimentent en électricité l'équivalent d'une ville de 6 000 habitants et génèrent pour nos clients environ 200 euros par an d'économies sur leurs charges locatives. ■



Guyane SIMKO et SIGUY



**Jean-
Jacques
Stauch**

directeur général

SIMKO

10 049

logements gérés

458

logements livrés

608

logements mis en chantier

375

réhabilitations lancées

123

collaborateurs

SIGUY

8 267

logements gérés

95

logements livrés

395

logements mis en chantier

4

réhabilitations lancées

125

collaborateurs

« Grâce à notre projet de territoires, nous avons enclenché une coconstruction des projets avec les élus des collectivités. »

Quel est le bilan de l'activité en 2023 ?

J.-J.S.: Nous atteignons notre objectif annuel de 1 200 à 1 500 logements neufs livrés, ce qui nous met en bonne voie vers notre cap de 30 000 logements gérés à l'horizon 2030-2032. S'agissant de la réhabilitation « lourde » de 3 000 logements à Cayenne, la phase de conception est lancée pour quatre des cinq quartiers concernés, dont celui de Zéphir (500 logements), qui va entrer en chantier en 2024. Nous avons, par ailleurs, démarré le déploiement de gardiens d'immeubles dans nos résidences, avec le recrutement de 16 collaborateurs en octobre 2023. Nous avons créé pour cela la filière de formation de gardien d'immeuble en Guyane.

Vous avez défini votre projet de territoires. En quoi améliore-t-il votre action ?

J.-J.S.: Déjà, il clarifie nos objectifs. Ensuite, parmi les 17 chantiers associés, certains vont tester des solutions nouvelles en vue de les déployer à grande échelle. Par exemple, la végétalisation des ensembles immobiliers et la production photovoltaïque d'électricité en toiture. Mais surtout, en partageant ce projet avec les élus en 2023, nous intégrons leurs préoccupations et cela, de manière territorialisée. C'est très important car cela positionne nos deux sociétés, non plus comme des opérateurs de logement social et très social, mais comme des partenaires des collectivités. *In fine*, cela va améliorer l'acceptabilité et la compréhension de notre mission.

Quelles préoccupations des collectivités avez-vous intégrées ?

J.-J.S.: D'abord, diversifier notre production à destination des publics fragiles. Ainsi, à

Cayenne, nous construisons un foyer pour jeunes travailleurs de 240 places, de l'hébergement d'urgence pour des personnes en transit et une résidence pour seniors. En 2024, notre offre s'élargira aux femmes seules, avec enfant(s) ou en déshérence. Ensuite, dans toutes nos opérations, nous intégrons des équipements qui profitent à tout le quartier, par exemple des jardins partagés et des aires de jeux. Autre préoccupation des élus: l'accompagnement, en particulier social, de nos locataires. Dans les QPV, nous allouons aux associations des espaces dans nos résidences et, avec l'aide des collectivités, des financements pour les actions définies ensemble: **900 000 euros sur trois ans à Kourou.**

Fluidifier le parcours résidentiel est un autre défi commun avec les collectivités et les autres bailleurs. Faire passer les personnes du logement très social à social, puis intermédiaire et, quand c'est possible, leur donner accès à la propriété, améliore notre réponse collective aux besoins. C'est pourquoi, après Cayenne, nous aidons à l'installation en 2024 d'une ADIL (agence départementale d'information sur le logement) à Saint-Laurent-du-Maroni.

Vous œuvrez aussi à abaisser le coût de construction. Comment ?

J.-J.S.: La Guyane a besoin d'un échelon intermédiaire entre l'habitat informel et le logement très social, dont le loyer reste inaccessible à beaucoup. Grâce aux modes constructifs alternatifs (brique, bois, containers modulables), nous arrivons déjà à diminuer le coût de construction de 35% pour des logements locatifs très sociaux adaptés (LLTSA). Il faut atteindre 70% pour espérer résorber le logement insalubre, nous y travaillons et finirons par y arriver. ■

Bassins miniers Sainte-Barbe



**Guillaume
Exinger**

directeur général

12 701
logements gérés

24
logements neufs livrés

46
logements mis
en chantier

348
réhabilitations lancées

144
collaborateurs

« Grâce à son agilité, la Sainte-Barbe est capable de faire évoluer son modèle dans un environnement complexe. »

Quel a été le contexte en 2023 ?

G.E. : Il est resté particulièrement complexe. La hausse du prix des énergies a fortement impacté nos locataires les plus fragiles. Cependant, avec les investissements réalisés depuis plusieurs années pour améliorer la performance thermique de nos logements, nous avons pu contenir au maximum les charges locatives. En complément, nos équipes de terrain ont été particulièrement mobilisées pour sensibiliser nos locataires aux écogestes.

Les défaillances d'entreprises et l'inflation sur les coûts de construction ont également affecté notre production de logements neufs. Nous n'avons ainsi livré que 24 logements sur les 62 initialement prévus.

En revanche, nous avons tenu nos objectifs d'ascensorisation, avec 212 logements supplémentaires desservis par un ascenseur. Ces programmes ont un double objectif : rendre nos logements situés aux 3^e et 4^e étages accessibles aux familles avec enfants et contribuer au maintien à domicile de nos locataires âgés. Il est à noter que la Sainte-Barbe a réalisé **plus de 54 000 heures d'insertion sociale** au travers de ses marchés en 2023.

Pour les seniors, vous continuez aussi à étoffer vos services...

G.E. : La grande force de la Sainte-Barbe est le lien tissé avec nos résidents, et nous l'enrichissons constamment. Depuis 2023, nous expérimentons des formations aux outils numériques à Farébersviller et à Behren-lès-Forbach. Et en 2024, nous expérimentons une offre de services pour les petits travaux d'entretien du logement et des espaces verts privatifs. L'objectif est que nos locataires puissent faire appel en toute confiance à

des artisans partenaires grâce à un cahier des charges et des tarifs prédéfinis.

Vous avez aussi amélioré votre qualité de service pour tous vos clients...

G.E. : La Sainte-Barbe a basculé sur l'extranet CDC Habitat & Moi, ce qui améliore encore la traçabilité des demandes et la réactivité des équipes, sachant que la Sainte-Barbe a atteint **un taux de satisfaction client de 85%**.

En 2023, le groupe CDC Habitat s'est engagé dans la réduction des gaz à effet de serre (GES)...

G.E. : Oui, avec pour la Sainte-Barbe l'objectif de diviser par deux nos émissions de GES d'ici 2030, en poursuivant nos actions déjà engagées. En 2023, nous avons achevé l'isolation thermique par l'extérieur de 200 logements, et converti à la biomasse deux réseaux de chaleur supplémentaires qui desservent 198 de nos logements. À Behren-lès-Forbach, nous avons capitalisé sur ces travaux pour affiner la régulation thermique au niveau de chaque immeuble par la construction de 57 sous-stations. S'agissant de notre parc étiqueté F et G, la rénovation énergétique se poursuit. Dans les 186 logements concernés, elle sera engagée en 2024. Certains de ces travaux requièrent le relogement de plusieurs habitants, en lien avec notre partenaire l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs. ■

Bassins miniers Maisons & Cités



**Jean-François
Champion**

directeur général

64 655
logements gérés

2 563
logements réhabilités
livrés (ERBM)

2 955
réhabilitations lancées

572
logements neufs livrés

824
collaborateurs

« Nous avons atteint un rythme de croisière sur le programme ERBM, à ce jour finalisé à près de 60 % en ordres de service cumulés depuis 2018. »

Quel est le bilan de 2023 ?

J.-F.C.: Nous avons livré 572 logements neufs. En parallèle, 2023 est aussi une année record pour notre programme Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM), aussi bien en termes de livraisons (2 563 logements) que de mises en chantier (2 955 logements) et l'accélération sera encore significative en 2024. Cela, nous le devons à l'arrivée à maturité de notre cycle de production, avec une organisation similaire à celle de l'industrie (alors même que chaque opération est gérée au cas par cas) et au soutien de l'Épinorpa et CDC Habitat, qui ont renouvelé leur pacte d'actionnaire fin 2022, avec une **évolution de la répartition du capital à hauteur de 49 % pour chacun d'entre eux**. À cette occasion, CDC Habitat a apporté 49 millions d'euros de fonds propres complémentaires à Maisons & Cités.

L'ERBM est une opération éminemment humaine...

J.-F.C.: Oui, ces travaux s'effectuant en milieu inoccupé, ce sont plus de 2 500 familles qu'il a fallu reloger pendant quelques mois en 2023. Avec une coordination millimétrée entre nos différents métiers et une planification sans faille du roulement nécessaire de logements vacants. L'ERBM est donc aussi un « rendez-vous avec nos clients » car c'est un moment privilégié pour répondre à l'évolution de leur situation personnelle. C'est parfois l'occasion de proposer un parcours résidentiel à certains d'entre eux, en leur offrant la possibilité d'entrer dans un logement qui correspond mieux à leurs besoins que celui qu'ils occupent. Par exemple proposer un logement de plain-pied à un couple de personnes seniors, en lieu et place d'un logement à étage

qui répondra davantage aux besoins d'une famille avec enfants.

L'ERBM est un volet majeur de votre plan climat. Pourquoi ?

J.-F.C.: Nos maisons individuelles étant principalement chauffées au gaz, réduire drastiquement leur empreinte carbone impliquera d'intégrer des énergies moins carbonées. Or, cette seconde étape ne sera efficace que si nos logements sont thermiquement bien isolés. C'est un des enjeux de l'ERBM qui divise déjà par 3,5 la consommation d'énergie de nos logements réhabilités. Notre stratégie climat sera finalisée en 2024 mais nous lançons d'ores et déjà deux initiatives importantes pour contribuer à atténuer le changement climatique. Sur des délaissés de foncier, nous allons créer une dizaine d'hectares de forêt urbaine et nous étudions actuellement trois projets de ferme solaire, en privilégiant l'autoconsommation collective pour nos locataires et les riverains, ce qui signifie potentiellement un gain de pouvoir d'achat grâce à la production locale d'énergie verte.

Quelles sont vos autres priorités en 2024 ?

J.-F.C.: Maintenir ce haut niveau de performance sur l'ERBM car nous anticipons plus de 4 000 livraisons. Continuer à améliorer la relation client grâce au lancement d'un plan d'action spécifique qui intégrera notamment la formation de nos collaborateurs. Nous finalisons aussi notre projet de territoire pour chacune des huit intercommunalités d'implantation de Maisons & Cités. L'objectif est de continuer à bien anticiper les besoins et enjeux à venir en lien avec les politiques de l'habitat de nos partenaires collectivités. ■

RAPPORT FINANCIER

SYNTHÈSE GROUPE

Contexte économique

Le contexte économique actuel influence les conditions d'exploitation et d'investissement sous l'effet de divers éléments conjoncturels :

- une inflation qui est restée importante en 2023 notamment sur les coûts des matériaux de construction, mais aussi sur les prix de l'énergie, avec notamment la fin progressive du bouclier tarifaire. En raison de la fin du bouclier tarifaire qui a contribué à lisser l'impact de la hausse de l'énergie en 2022, l'inflation en France est très supérieure à la moyenne de la zone euro en 2023 (France: 4,9% en 2023 vs 5,2% en 2022; zone euro 2,9% en 2023 vs 9,3% en 2022). Sur deux ans la France a néanmoins connu une hausse des prix plus limitée que le reste de la zone euro (10,3% vs 12,5%).
Les coûts de construction progressent rapidement, mais un peu moins vite que l'inflation générale : évolution de 2,4% sur un an du BT01 (novembre 2023);
- des taux d'intérêt élevés : le taux de refinancement de la BCE a été porté à 4,50% en septembre 2023. Le taux d'intérêt annuel du livret A est fixé à 3% depuis le 1^{er} février 2023 (pour rappel 2% en août 2022) et sera maintenu jusqu'en janvier 2025 conformément à la décision des pouvoirs publics ;
- la loi pouvoir d'achat, promulguée à l'été 2022, a plafonné l'IRL à 3,5% en France métropolitaine jusqu'au T12024, afin de limiter l'impact de l'inflation sur le pouvoir d'achat des locataires. Le Groupe avait décidé de limiter la revalorisation des loyers des logements sociaux à 2,95% pour l'exercice 2023; les loyers libres et intermédiaires ont été revalorisés de 3,5% en 2023 ;
- afin d'atténuer les impacts de la hausse du coût de l'énergie sur les locataires les plus fragiles, le Groupe a mis en place en septembre 2022 un fonds de solidarité énergie, doté d'1,20 M€. Le dispositif a été réadapté tout au long de l'année 2023, afin de bénéficier au mieux aux locataires en difficulté et de leur proposer une réduction de quittance.

La conjoncture actuelle et le manque de visibilité sur les perspectives du marché à moyen terme pénalisent les taux de rendement de l'immobilier résidentiel et suscitent un attentisme des investisseurs avec :

- des financements toujours difficiles à obtenir pour les particuliers avec la hausse des taux d'intérêt : le nombre de prêts accordés a chuté de 41,7% sur l'année 2023 ;

- des investissements en forte diminution sur le résidentiel : au terme de l'année 2023, le montant global des investissements résidentiels en France, tel que défini par ImmoStat, est de 2,8 milliards d'euros, soit une baisse de 52% par rapport à 2022. Il en résulte un ralentissement du niveau de production de logements, notamment sur les fonds d'investissement ;
- la stagnation du marché immobilier limite la progression de la valeur des actifs du Groupe et les plus-values latentes. ■

Plan de soutien 2023 (17 000 logements) et renforcement des fonds propres de CDC Habitat

Dans le contexte économique défavorable pour l'investissement dans l'immobilier et face à la crise de la demande sans précédent de la promotion immobilière, couplée au manque d'offre, le groupe CDC Habitat, a lancé un plan de soutien à la production de logements ciblant, dès le printemps 2023, la commande de 17 000 logements en VEFA (dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux), afin de sécuriser la production de programmes de logements, permettre le démarrage des chantiers et répondre aux besoins en logements de nos concitoyens. Une augmentation de capital de 650 M€ (500 M€ dédiés au plan de soutien, 150 M€ pour renforcer l'intervention du Groupe via le réseau des partenaires) a été effectuée en juillet 2023 par la CDC, avec une libération de 162,50 M€ à la souscription.

Fin 2023, 17 406 logements ont été précommandés dont 11 730 logements locatifs intermédiaires (LLI), 5 294 logements locatifs sociaux (LLS) et 382 logements abordables contractualisés (LAC) à prix maîtrisés pour un investissement total estimé de 4,1 Md€. Sur ces logements précommandés, 4 689 ordres de services (OS) ont été lancés (dont 4% en LAC, 82% en logement intermédiaire et 14% en logement social dont 613 sur CDC Habitat social) pour un investissement total de 1,3 Md€. ■

Plan de relance 2020 (40 000 logements)

CDC Habitat avait lancé durant la crise sanitaire de 2020 un plan de relance du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux, ramenés à 32 000 logements suite à des abandons d'opérations par les promoteurs. À fin 2023, 30 509 OS ont été lancés depuis le démarrage du plan de relance, dont 56% en LAC, 26% en logement intermédiaire et 18% en logement social.

Ce plan est entré dans sa phase de livraison avec 15 152 logements livrés en 2023 (dont 90 % LLI et LAC et 10 % LLS) et 7 083 logements prévus en 2024. Ces opérations ont contribué à faire de 2023 une année record en termes de livraisons, avec 23 390 logements livrés dont plus de 11 000 logements livrés pour CDC Habitat et les fonds (soit plus de 10 % du parc géré sur ce périmètre), et de commercialisation. 19 500 baux ont été signés en 2023 (livraisons + rotation sur parc existant) sur ce même périmètre. ■

AMPERE Gestion

En raison de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement, les fonds gérés par AMPERE Gestion ont adopté une position attentiste en 2023, avec un peu plus de 1 350 logements lancés.

Le fonds Éco Résid, support d'assurance vie en unité de compte commercialisé par APICIL et géré par AMPERE Gestion, a été constitué au premier semestre 2023. CDC Habitat assure la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.

Les investissements du fonds portent sur du logement libre et intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de co-living.

Début juin 2023, CDC Habitat a apporté 6 immeubles de logements libres constituant le portefeuille d'amorçage du fonds. Le 13 juin, la collecte auprès du grand public a été lancée. Après un démarrage très positif avec plus de 11 M€ collectés à fin juillet, la collecte s'est ralentie dans le contexte général de la hausse des taux et du marché immobilier pour atteindre à mi-décembre 28,2 M€. ■

Réseau partenaires

En 2023, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social en négociant et en concluant de nouveaux accords de partenariat. A fin 2023 et hors filiales dédiées, 40 partenariats étaient signés (dont 26 partenariats capitalistiques et un nouveau en 2023), avec des opérateurs représentant environ 320 000 logements, pour un engagement cumulé de 392 M€. L'enveloppe prévisionnelle a été augmentée de 150 M€ au printemps 2023, pour accompagner le développement de nouveaux partenariats stratégiques, avec des OLS sur des territoires à enjeux, non concernés par la loi Élan, mais confrontés notamment à la mise en œuvre des réhabilitations thermiques avant les échéances de la loi climat.

En 2023 le partenariat visant l'adhésion de CDC Habitat à l'OFS de Montpellier a été instruit. ■

SIDOM

En dehors du réseau des partenaires, CDC Habitat renforce sa présence en Outre-mer et notamment à La Réunion avec l'entrée au capital de la SEMAC, dont il devient l'actionnaire de référence à hauteur de 32,91%. Cette société détient plus de 5 500 logements situés à plus de 80 % sur le territoire de la CIREST (communauté intercommunale Réunion Est).

En Guadeloupe, le rachat du patrimoine de la ville de Pointe-à-Pitre (1 676 logements) afin de réaliser un important projet de renouvellement urbain a été finalisé au mois de décembre 2023 par la SIG, qui gérait jusqu'à présent ce parc pour le compte de la Ville.

À noter sur 2023, des pénuries d'eau importantes à Mayotte qui ont impacté le fonctionnement local et les chantiers. D'une façon plus générale, ces territoires ont aussi connu des difficultés relatives à l'augmentation des coûts de construction. ■

Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'ERBM (Engagement pour le renouveau du bassin minier) avec l'appui financier et l'expertise de CDC Habitat (22 000 réhabilitations prévues sur le parc de Maisons & Cités sur la période 2018-2028, dont 12 000 sur l'ERBM) s'est poursuivi en 2023. Le rythme des travaux de réhabilitation initiés depuis 2018 dans le cadre du programme ERBM s'accélère dans le respect du plan à dix ans. 2 955 OS ont ainsi été lancés en 2023 (dont 1 639 ERBM) pour un montant de 323,70 M€ (dont 198,30 M€ sur l'ERBM).

Début 2023, ADESTIA a porté sa participation dans Maisons & Cites à 49,5 % et apporté des fonds propres à la société pour environ 49 M€. ■

ADOMA

L'année 2023 a été marquée pour ADOMA par la mise en œuvre du plan d'actions issu des assises de la sécurité et le déploiement de la marque jeune d'Adoma (marque Kamino). L'activité de maîtrise d'ouvrage est restée soutenue, malgré la hausse du prix de revient des opérations, avec 2 913 livraisons et le lancement de 4 333 OS de constructions neuves, réhabilitations lourdes et améliorations, notamment dans le cadre du PSP hébergement.

Les tensions inflationnistes ont par ailleurs des répercussions sur les résultats d'ADOMA, notamment :

- la hausse continue des tarifs du gaz et de l'électricité de 20 % sur 2023 dont l'impact a cependant été atténué par l'obtention d'une aide exceptionnelle au titre d'une compensation partielle de la hausse des coûts de l'énergie accordée aux logements-foyers qui ne répercutent pas le coût des fluides sur leurs résidents ;
- l'extension à l'ensemble des collaborateurs d'Adoma, au 1^{er} janvier 2023, des mesures de revalorisation salariale dites « SEGUR » appliquées en avril 2022 aux seuls métiers de l'accompagnement social et médico-social à la demande des pouvoirs publics, qui se traduit par une progression significative de la masse salariale.
- l'augmentation du livret A, qui impacte fortement les charges financières à la hausse (quasiment doublées par rapport à 2022). ■

Copropriétés dégradées

Fin 2023, 30 contrats étaient signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence principalement) et CDC Habitat Action Copropriétés (concessions d'aménagement) représentant 1937 logements à acquérir (dont deux nouveaux contrats à Strasbourg et Villeneuve-Saint-Georges signés en 2023) :

- 960 logements acquis à fin décembre (avec 267 sur 2023), dont 535 par CDC Habitat social et 425 par CDC Habitat Action Copropriétés ;
- une intervention sur 11 des 16 sites « nationaux prioritaires » du plan gouvernemental ;
- un partenariat stratégique avec l'Établissement public foncier Île-de-France (EPFIF) : création d'une filiale commune (ACIF) en charge de projets de redressement et participation du groupe à la mise en œuvre des ORCOD IN (Clichy, Grigny, Mantes) ;
- trois concessions d'aménagement pour CDC Habitat Action Copropriétés : le recyclage de la copropriété Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis, le recyclage de la copropriété Robespierre à Saint-Étienne-du-Rouvray et le recyclage de la copropriété Obélisque à Épinay-sur-Seine. ■

Engagements environnementaux

En 2022, CDC Habitat a choisi d'inscrire son activité patrimoniale dans la trajectoire 1,5 °C de la Stratégie Nationale Bas-Carbone. Ce défi repose sur une ambition intermédiaire forte qui consiste à s'engager dans un Plan stratégique climat visant l'atteinte d'une émission moyenne

de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine inférieure à 15 kgCO₂/m²/an à horizon 2030, soit une réduction de 32 % entre 2022 et 2030.

La consommation moyenne du parc de logement familial de CDC Habitat, CDC Habitat Social et Sainte-Barbe a été ramenée de 229 kWhep/m²/an en 2008, à 134 kWhep/m²/an à fin 2022 (diagnostic de performance énergétique/ DPE - étiquette C en consommation énergétique), soit une réduction de 41 %, qui atteindra 65 % d'ici 2050. La valeur moyenne d'émission de GES calculée à fin 2022 était de 22,2 kgCO₂/m²/an.

Cette ambition forte s'appuie sur les leviers de la construction, de la rénovation, et des modes d'énergie.

Les travaux d'élaboration du Plan stratégique climat ont été engagés en 2023, donnant lieu à plusieurs itérations avec le directoire pour une finalisation en 2024 en deux étapes, d'une part en vue de l'actualisation du PMT à la fin du 1^{er} trimestre 2024, et d'autre part en prenant en compte la fin des renouvellements des DPE d'ici la fin 2024.

Par ailleurs, CDC Habitat a mis en place début novembre 2023 une mission spécifique et transversale au sein du groupe CDC Habitat sur la décarbonation. Le directeur en charge de cette mission assurera, dans le cadre d'un comité de pilotage décarbonation, la coordination et le suivi des actions menées dans les différents champs concernés. Ils recouvrent les investissements en neuf et en réhabilitation (conception bioclimatique, énergie...), l'exploitation et la maintenance du parc de logements, l'accélération du recours aux énergies renouvelables, l'association des locataires et résidents à ces démarches, la biodiversité, ainsi que nos bureaux et notre fonctionnement. Cette mission est élargie aux SIDOM, à Adoma, à Maisons & Cités ainsi qu'au réseau CDC Habitat Partenaires en termes d'expertise. ■

Raison d'être du Groupe

La raison d'être a été validée le 30 mars 2023 par le conseil de surveillance de CDC Habitat : « Engagés pour un habitat durable accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires, pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux ». L'assemblée générale de CDC Habitat du 15 décembre 2023 a approuvé son inscription dans les statuts.

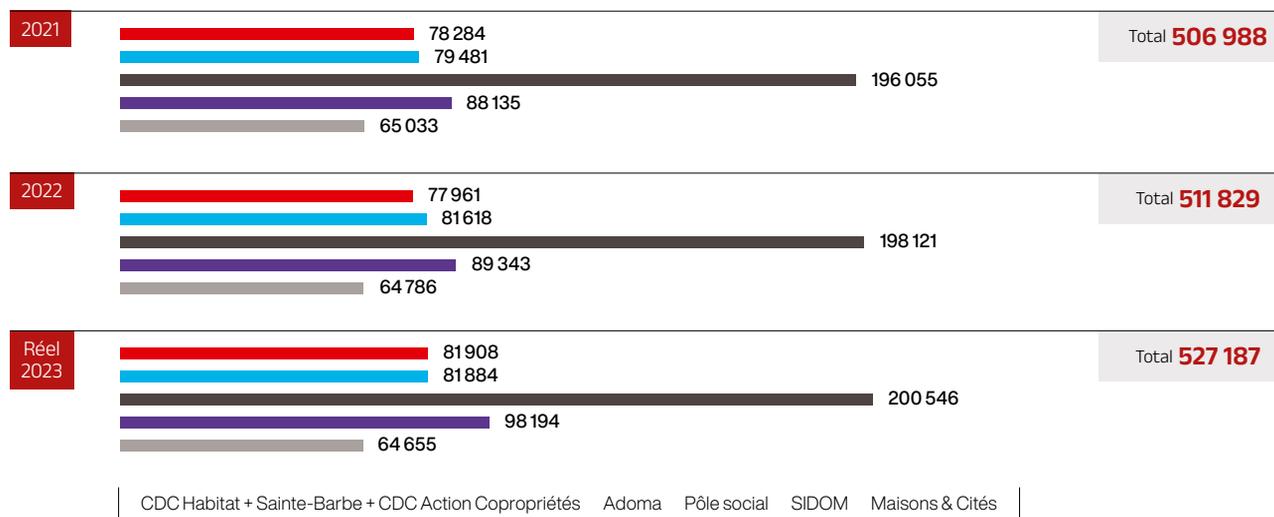
Cette raison d'être est le point d'aboutissement de la démarche initiée en 2021 pour définir le projet stratégique Impulse 2026 et la politique RSE. ■

1 - AUGMENTATION DU PARC

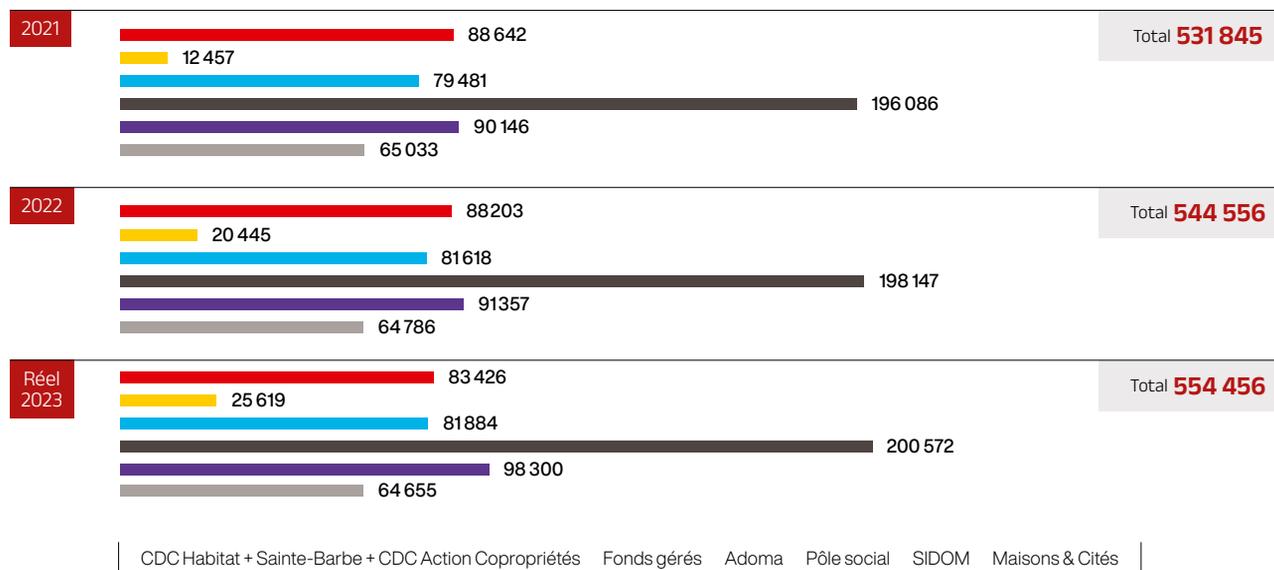
En 2023, le parc détenu du groupe CDC Habitat augmente de 3,0 % à 527 187 logements sous l'effet des mouvements suivants :

- la livraison de 18 012 logements (hors livraisons des fonds, hors commerces et promotion) ;
- la cession de 4 354 logements (hors promotion) ;
- la démolition de 3 238 logements, essentiellement sur Adoma (pour 2 305 logements) ;
- de mouvements divers et pertes de gestion pour -792 ;
- l'intégration de 5 530 logements suite à l'entrée de la SEMAC dans le périmètre Groupe. ■

ÉVOLUTION DU PARC DÉTENU (en nombre de logements)

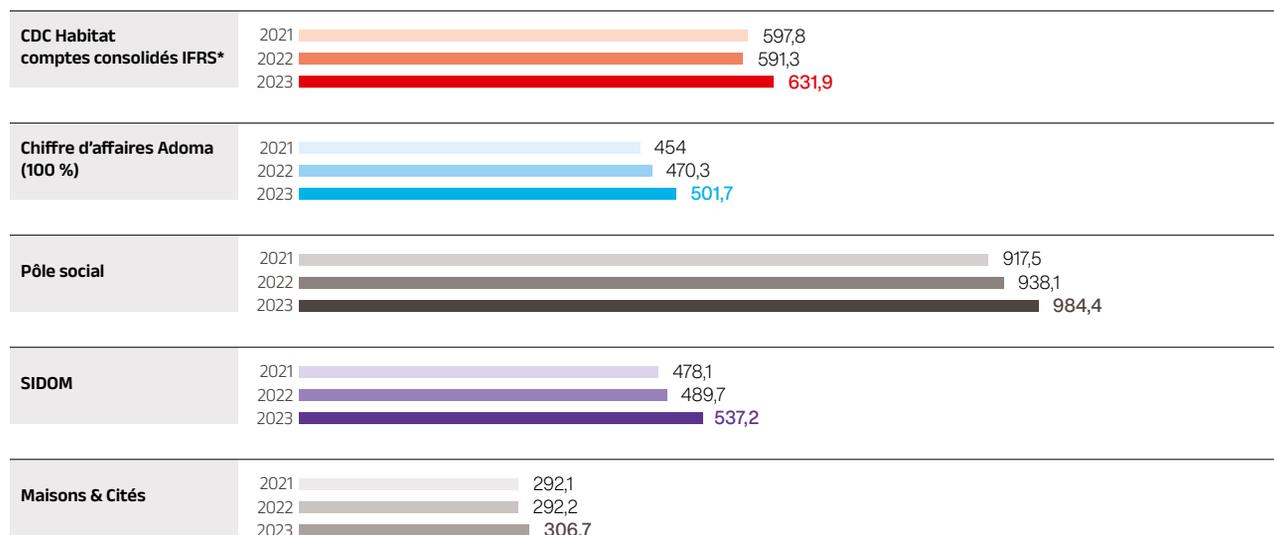


ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ (en nombre de logements)



2 - ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

PRODUITS NETS ET CHIFFRE D'AFFAIRES ADOMA (en M€)



* CDC Habitat comptes consolidés, comptabilité en norme IFRS, pour les autres entités, comptabilité en norme française.

Les produits nets cumulés du Groupe progressent de 6,5% pour atteindre 2 961,80 M€ en 2023 :

Sur les comptes consolidés, les produits nets s'établissent à 631,90 M€, en hausse de 6,9% par rapport à 2022 (+40,60 M€) :

- les revenus locatifs bruts sont en augmentation de 33,10 M€ sous l'effet des livraisons 2022/2023, de l'amélioration de la vacance sur le parc constant et de l'évolution favorable des pertes sur charges récupérables, minorés par la sortie du parc des domaniaux et des ventes ;
- les revenus des autres activités sont en hausse de 7,60 M€ et s'établissent à 51,10 M€, correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Sur le Pôle social, les produits nets s'établissent à 984,4 M€, en hausse par rapport à 2022 (+46,3 M€, +4,9%), essentiellement du fait de l'évolution de loyers de +45,3 M€ liée à l'amélioration de la vacance, à l'indexation des loyers du parc constant et aux livraisons.

Adoma dégage un chiffre d'affaires de 501,70 M€, en augmentation de 6,7% liée à la revalorisation en 2022 et 2023 des redevances internes de l'activité hébergement, à l'effet de l'IRL (3,5%) et à l'aide exceptionnelle de l'État de 11,90 M€ en 2023 sur l'activité « logement accompagné ».

Sur les SIDOM, les produits sont en hausse de 47,50 M€ à 537,20 M€ du fait principalement de l'intégration de la SEMAC dans le Groupe (28,30 M€), des livraisons et de l'indexation des loyers.

Maisons & Cités génère 306,70 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2022 (+14,50 M€). Elle s'explique principalement par une progression des loyers sur le parc constant, sur les réhabilitations et nouvelles livraisons minorés des effets des démolitions et ventes et une baisse de la perte sur charges récupérables. ■

3 - EFFORT D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENTS À L'ORDRE DE SERVICE (OS) PAR STRUCTURE GROUPE CDC HABITAT (EN M€)

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	RÉEL 2023	CUMUL 2021/2023
Investissement en développement				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 596,0	1 132,6	2 063,2	4 791,8
Fonds gérés	1 354,3	340,7	262,6	1 957,5
Adoma	206,2	210,8	231,9	649,0
Pôle social	646,1	509,9	467,4	1 623,4
SIDOM	568,0	492,9	509,7	1 570,6
Maisons & Cités	117,0	103,5	33,1	253,6
Total groupe CDC Habitat	4 487,5	2 790,4	3 568,0	10 845,8
Investissement en travaux sur le parc existant				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	93,3	72,4	92,0	257,7
Adoma	32,8	40,7	55,7	129,2
Pôle social	160,8	184,2	216,1	561,0
SIDOM	120,4	68,7	76,2	265,2
Maisons & Cités	292,3	277,5	353,3	923,1
Total groupe CDC Habitat	699,5	643,4	793,2	2 136,1
Total investissement à l'OS				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 689,3	1 205,0	2 155,2	5 049,5
Fonds gérés	1 354,3	340,7	262,6	1 957,5
Adoma	239,0	251,5	287,6	778,1
Pôle social	806,8	694,1	683,5	2 184,4
SIDOM	688,3	561,6	585,8	1 835,8
Maisons & Cités	409,3	381,0	386,4	1 176,7
Total groupe CDC Habitat	5 187,0	3 433,8	4 361,2	12 982,0

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2023 avec plus de 4,3 Mds€ engagés dont plus de 3,5 Mds€ en développement et près de 0,8 Mds€

de travaux d'investissements sur le parc existant. Sur les trois dernières années, le Groupe a engagé près de 13 Mds€ d'investissements. ■

4 - INDICATEURS DE GESTION

DONNÉES OPÉRATIONNELLES (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat)

	GRUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Gestion locative						
Taux de vacance moyenne relouable	1,59 %	2,44 %	1,35 %	1,16 %	1,85 %	0,70 %
<i>Rappel 2022</i>	1,76 %	3,09 %	1,37 %	1,18 %	1,59 %	1,10 %
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	0,89 %	1,41 %	0,80 %	nd	nd	0,31 %
<i>Rappel 2022</i>	1,16 %	2,17 %	0,79 %	nd	nd	0,60 %
Taux d'impayés	1,9 %	1,4 %	1,3 %	1,8 %	3,3 %	1,3 %
<i>Rappel 2022</i>	1,9 %	1,0 %	1,3 %	1,9 %	3,4 %	1,3 %
Coûts de gestion (en % des produits nets)						
	28,5 %	31,8 %	27,4 %	34,5 %	26,3 %	24,6 %
<i>Rappel 2022</i>	28,3 %	30,8 %	27,6 %	37,3 %	25,3 %	23,5 %
Gestion patrimoniale						
Maintenance / en € par éq. logement	559 €	642 €	552 €	503 €	550 €	558 €
<i>Rappel 2022</i>	544 €	638 €	526 €	472 €	565 €	548 €
Maintenance / en % des produits nets	10,8 %	8,9 %	10,8 %	16,6 %	10,0 %	11,6 %
<i>Rappel 2022</i>	10,9 %	9,3 %	10,6 %	16,0 %	10,2 %	12,0 %

DONNÉES FINANCIÈRES

	GRUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Compte de résultat						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 961,8	631,9	984,4	501,7	537,2	306,7
<i>Rappel 2022</i>	2 781,5	591,3	938,1	470,3	489,7	292,2
EBOC ou EBE / Produits nets*	44,8 %	48,7 %	47,3 %	43,2 %	52,5 %	53,9 %
<i>Rappel 2022</i>	44,9 %	46,9 %	47,7 %	34,8 %	53,4 %	54,5 %
PVC / EBOC ou EBE**	22,6 %	55,6 %	20,5 %	-0,7 %	6,4 %	9,9 %
<i>Rappel 2022</i>	54,6 %	197,1 %	22,3 %	2,7 %	5,9 %	8,7 %
Dettes						
Dettes nettes / Produits nets	8,0	10,0	8,2	4,1	8,7	5,7
<i>Rappel 2022</i>	7,5	8,3	8,2	3,9	8,5	5,1
Gearing (dette nette / capitaux propres)						
	1,3	1,1	1,7	0,9	1,5	1,4
<i>Rappel 2022</i>	1,3	1,0	1,6	0,8	1,5	1,1
LTV (Loan to value) ***						
	-	41,9 %	39,0 %	nc	nc	nc
<i>Rappel 2022</i>	-	37,3 %	37,9 %	nc	nc	nc
Annuités / Produits Nets						
	47,6 %	65,0 %	47,0 %	21,0 %	45,0 %	41,7 %
<i>Rappel 2022</i>	44,4 %	53,7 %	46,2 %	18,8 %	45,7 %	39,6 %

*Pour CDC Habitat comptes consolidés EBOC hors promotion / (loyers nets + revenus des autres activités); Adoma EBE toutes activités / CA; autres: EBE/PN.

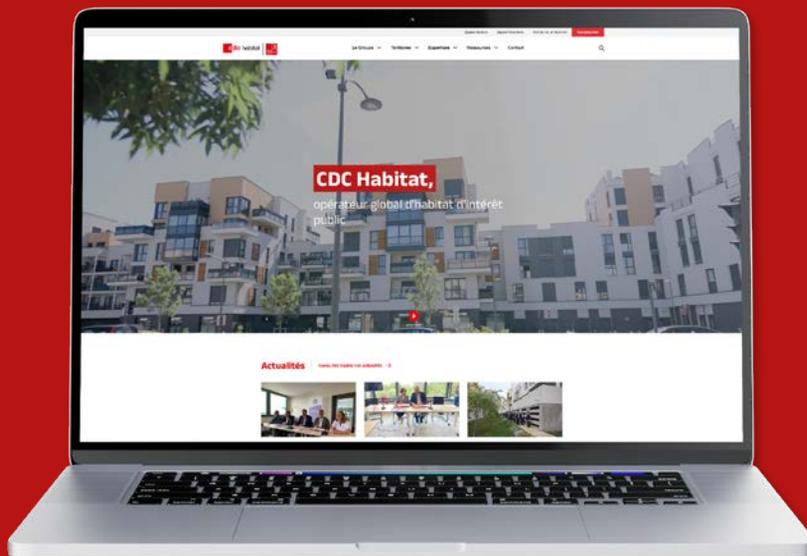
Pour CDC Habitat comptes consolidés PVC/RAI (retraité des provisions pour Swap). *Pour le Pôle social concerne uniquement CDC Habitat social (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat et MEECAM). **EBOC**: Excédent brut opérationnel courant. **EBE**: Excédent brut d'exploitation

La synthèse des ratios d'activité et financiers met en exergue les points suivants:

- la vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,59% contre 1,76% en 2022, soit -0,17 point. La baisse est davantage marquée sur CDC Habitat et Maisons & Cités;
- le taux d'impayés est stable par rapport l'année dernière (1,9%), avec une hausse sur CDC Habitat (qui reste néanmoins à un taux faible à 1,4%);
- le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,5% des produits nets en moyenne sur le Groupe, en progression de 0,2 point par rapport à 2022 au global mais en retrait sur CDC Habitat social et Adoma;
- les dépenses de maintenance représentent 10,8% des produits nets du Groupe (-0,1 point) avec un plafond de 16,6% chez Adoma. En moyenne 559 €/logement ont été réalisés en 2023 en maintenance courante au sein du Groupe.
Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc concerné et d'un niveau de loyers plus bas;
- le ratio d'EBOC ou d'EBE rapporté aux produits nets s'établit en moyenne à 44,8% des produits nets à fin 2023, en baisse, à l'exception de CDC Habitat et Adoma, sous l'effet d'une progression plus rapide des charges (salaires, contrats d'entretien...) que des produits (IRL plafonné en 2023);
- le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe, hormis Adoma dont le niveau demeure bas. ■

INSCRIVEZ-VOUS À NOS NEWSLETTERS TERRITORIALES ET À NOTRE MAGAZINE DE L'HABITAT

groupe-cdc-habitat.com/abonnez-vous-a-nos-newsletters



RETROUVEZ L'ESSENTIEL DU RAPPORT ANNUEL 2023 EN VERSION DIGITALE SUR :

groupe-cdc-habitat.com/rapport-annuel-2023

AINSI QUE TOUTES NOS ACTUALITÉS ET FAITS MARQUANTS SUR :

groupe-cdc-habitat.com
www.linkedin.com/company/cdchabitat



33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél.: 0155 03 30 00
www.groupe-cdc-habitat.com

